

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.06.2024

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-86 für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0785/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0785/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-86 für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlagen 1, 1a, 1b, 2

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs. 3 sowie 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Erforderliche finanzielle Mittel für den Grunderwerb im Zusammenhang mit der Investitionsmaßnahme Chemnitzer Straße sowie Mittel für ggf. berechnete Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche sind in den Bezirkshaushalt einzustellen.

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

#### **D. Begründung:**

#### **Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB**

##### **I. Inhalt der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-86 „Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf“ besteht in der Sicherung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes, die die räumlichen Rahmenbedingungen, wie die Lage an der Wuhle und der B1/B5, berücksichtigen. Gleichzeitig soll eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen gesichert werden. Hierbei sind die Möglichkeiten für den weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. Entlang der Wuhle sollen außerdem die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Dauerkleingärten gesichert werden. Damit soll die Funktion der übergeordneten Grünverbindung gemäß FNP Berlin gestärkt werden.

Mit dem Bebauungsplan 10-86 wird ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen geleistet. Auf Grund der Priorität der Sicherung neuer Wohnbaupotenzialflächen soll in Teilbereichen des Plangebiets von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs abgewichen werden.

Auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes des Büros „Christoph Kohl Architekten“ vom 02/2018 sollen für das Plangebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entlang der B1/B5 und im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Im südwestlich angrenzenden Bereich des Plangebiets sind entsprechend dem Konzept Mehrgeschosswohnungsbauten sowie kleinteilige Bebauungen vorgesehen. Entstehen soll ein multifunktionales Wohnquartier aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Außerdem besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße als Voraussetzung einer langfristig gesicherten Erschließung des Ortsteils Kaulsdorf unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verdichtung entsprechend FNP Berlin. Zudem soll die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB war die Planung insbesondere wie folgt anzupassen:

- Die Fläche des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N wurde dem Wohngebiet WA 1 zugeordnet.
- Die Erschließung des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N ist über die Erweiterung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche sicherzustellen.
- Für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 wird die Teilung der überbaubaren Flächen aufgegeben. Es wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet wird beibehalten.
- Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches in einer Breite von 6 m ausgehend von der Chemnitzer Straße nördlich des Flurstücks 45. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die anrechenbaren Flächen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Die Lärmfestsetzungen Nr. 4 und Nr. 17 wurden klarstellend überarbeitet.
- Es wurden Festsetzungen zur Bauweise für das Mischgebiet MI 2 ergänzt.

Zum Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau der Chemnitzer Straße sowie für die detaillierte Variantenprüfung wurden zwei Fachgutachten erstellt.

Die beiden Fachgutachten wurden im Rahmen einer erneuten Offenlage ausgelegt.

Gegenstand der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit war der Entwurf des Bebauungsplans 10-86 vom 6. August 2021 mit Deckblatt vom 15. Mai 2023.

## **II. Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 23 vom 26. Mai 2023, S. 2431-2433, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 26. Mai 2023, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, informiert.

In der Zeit vom 5. Juni 2023 bis einschließlich 7. Juli 2023 standen die Planunterlagen im Internet unter [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) und [www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan](http://www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan) zur Öffentlichkeitsbeteiligung bereit. Zusätzlich konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes jeweils donnerstags im Stadtteilzentrum Biesdorf „Gelbes Haus an der B1“ eingesehen werden. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Zur gleichen Zeit lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-86 mit der Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs.2 des BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 öffentlich aus.

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 1. Juni 2023 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen lag der Entwurf des Bebauungsplanes 10-86 wiederholt in der Zeit vom 25.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 erneut öffentlich aus, da ein Internetzugriff auf die Anlagen zur verkehrstechnischen Untersuchung im o.g. Zeitraum nicht möglich war.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 32 vom 21. Juni 2023, S.3357-3359, bekannt gemacht.

Auf die nochmalige Veröffentlichung in der Tagespresse und einen zusätzlichen Auslegungsort im Stadtteilzentrum Biesdorf wurde verzichtet.

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 21. Juli 2023 die Mitteilung darüber mit dem Hinweis, dass alle im Rahmen der Öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 5. Juni 2023 bis 7. Juli 2023 (Bekanntmachung Stadt Stapl 304 vom 16. Mai 2023 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 26. Mai 2023) abgegebenen Stellungnahmen und ihre Gültigkeit behalten und in die Abwägung eingestellt werden.

Es gingen 4 Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Es gingen 18 Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, im Rahmen der erneuten Beteiligung TÖB ein.

### **III.      Schwerpunkte der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurden Bedenken und Anregungen vor allem zu den folgenden Themen vorgebracht:

#### **1. Erschließung des Grundstückes Alt-Biesdorf 53 N**

*Die eingegangene Stellungnahme hinterfragte die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung des Grundstückes und regte u.a. eine Versorgung und Netzausbau mit Glasfaser an.*

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet WA 1 ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Bebauungsplan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, das einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische Erschließung ist damit auf B-Planebene gesichert. Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt in Verantwortung der Telekommunikationsanbieter. Er ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

#### **2. Betroffenheit der Eigentümer des Grundstückes Chemnitzer Straße 10 und 14**

*In der Stellungnahme wurde geäußert, dass der erneut offengelegte B-Plan-Entwurf mit seinen Planungszielen und beabsichtigten Festsetzungen auch in der nunmehr vorliegenden Änderungsfassung weiterhin in gravierender Weise sowohl die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümerin als auch die Rechtssituation der Gewerbemieter und der Wohnungsmieter verletzen würde.*

Diesem Belang wurde nicht gefolgt.

Diese Stellungnahme - wie bereits die zuvor die Stellungnahme vom 04.10.2021 - wendet sich gegen die Festsetzung privater Grundstücksflächen im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 als öffentliche Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes werden private, derzeit überbaute und gewerblich genutzte Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Planerisches Ziel ist es, die Chemnitzer Straße zu erweitern.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist erforderlich, weil die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens zulässt. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher unter anderem, durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Am Niederfeld zu schaffen. Dies erfolgt im Sinne der langfristig gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des gesamten Siedlungsgebietes. Die Umsetzung dieses Zieles macht es erforderlich, private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und insoweit in Eigentumsrechte einzugreifen.

Die Notwendigkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wurde gutachterlich bestätigt, zuletzt in einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 22. März 2023. Diese Untersuchung war Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Verkehrszählungen durchgeführt (Zählraten vom 17.11.2022).

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan. Diese Planung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers der Flurstücke 45 und 46. Dies wird nicht verkannt, ist aber unvermeidbar. Ein Bebauungsplan regelt die Bodennutzung. Wenn die Abwägung aller Belange - wie in diesem Fall - zu dem Ergebnis führt, dass bisher private Flächen für öffentliche Zwecke benötigt werden, besteht das Erfordernis, in private Eigentumsrechte einzugreifen. Ein solcher Eingriff ist nicht unrechtmäßig. Vielmehr lässt das BauGB den Eingriff in Eigentumsrechte ausdrücklich zu, soweit dies den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Dass Eingriffe in Eigentumsrechte grundsätzlich zulässig sind, zeigt sich auch daran, dass das BauGB in § 40 ff Regelungen zu Entschädigungen des betroffenen Eigentümers trifft. Werden Verkehrsflächen festgesetzt, kann der Eigentümer die Übernahme der Fläche bzw. eine Entschädigung in Geld verlangen. Das Land Berlin wird bemüht sein, die Flächen freihändig zu erwerben. Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel hierfür sowie für den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gem. § 40 BauGB werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Kommt ein freihändiger Erwerb nicht zustande, besteht in letzter Konsequenz auch die Möglichkeit einer Enteignung.

Entschädigungsansprüche bestehen darüber hinaus, wenn eine bestehende zulässige Grundstücksnutzung nicht mehr ausgeübt werden kann (§ 42 BauGB). Die Flurstücke 45 und 46 werden gewerblich genutzt. Im Bebauungsplan werden sie zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung in Einklang gebracht werden kann. Die bestehende gewerbliche Nutzung kann - wenn auch auf einer verkleinerten Grundstücksfläche - im Rahmen des zukünftig geltenden Mischgebiets fortgesetzt werden.

Inwieweit durch die mit der Planung einhergehende Verkleinerung der Grundstücksfläche die bisherige Nutzung ggf. eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird, ist gesondert zu untersuchen. Die Frage, ob neben Entschädigungsansprüchen gemäß § 40 BauGB auch solche gemäß § 42 BauGB entstehen, ist außerhalb des Bebauungsplans zu prüfen. Sie hat keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis, sondern lediglich auf die Höhe der Entschädigung.

#### **IV.      Schwerpunkte der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

##### Lärminderungsplanung

*Durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Immissionsschutz/Lärminderungsplanung wurde die Prüfung angeregt, ob eine Aktualisierung der Berechnung des Straßenverkehrslärms nach RLS 19 vorzunehmen sei.*

Wie angeregt, wurde eine gutachterliche Einschätzung des Lärmgutachters eingeholt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf eine Aktualisierung der schalltechnischen Berechnungen aufgrund der Einführung der RLS19 im vorliegenden Fall verzichtet werden kann. Maßgebliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind aufgrund der anzusetzenden Datengrundlage nicht zu erwarten. Zum einen sind in der Verkehrsprognose 2030 gegenüber den Informationen der Verkehrsmengenkarten 2014/2019 im Bereich des Untersuchungsraums keine signifikanten Steigerungen zu verzeichnen, zum anderen ist unter Berücksichtigung des in der Prognose 2030 zugrunde gelegten Lückenschlusses der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen der B1/B5 und der Straße An der Wuhlheide von einer Entlastung der Chemnitzer Straße auszugehen (gemäß Auskunft SenMVKU, Abt. IV A 4-2 vom 28.11.2023).

Außerdem sind die Lkw-Anteile in dem für die Berechnungen nach RLS19 kritischen Bereich der Lkw-Belastungen (größte Ergebnisdifferenzen zur RLS90) auf den relevanten Straßenabschnitten mit 3,1 % bis 6,4 % vergleichsweise gering und damit für eine Pegelerhöhung nicht entscheidend. Eine relevante Änderung der prognostizierten Beurteilungspegel, verbunden mit einer Verschlechterung der Lärmsituation und daraus resultierenden weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ist demnach nicht zu erwarten.

##### Leitungsrecht

*Die Berliner Wasserbetriebe äußerten in ihrer Stellungnahme die Bitte, zusätzlich zum Stand des Bebauungsplanes 2023, ein Leitungsrechtsstreifen für die Erschließung der Fläche WA1, wie im Stand des Bebauungsplanes 2019 vorgesehen, zur Ermöglichung der Erschließung der hinteren Bebauung mit Trinkwasserversorgungsleitungen von der Chemnitzer Straße vorzusehen.*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. B-Planentwurf mit den Schreiben PB-N/M/Pa vom 13.12.2018 und 17.10.2019 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben. In der Stellungnahme vom 13.12.2018 haben die BWB bestätigt, dass das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann und dass die innere Erschließung mit Trinkwasserleitungen durch den Erschließungsträger erfolgt.

Zur Abwasserentsorgung haben die BWB mitgeteilt, dass Schmutzwasserkanäle in der Chemnitzer Straße und in der Mosbacher Straße zur Verfügung stehen.

Es wurden darüber hinaus Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers gegeben (vorzugsweise Bewirtschaftung vor Ort).

In der Stellungnahme vom 17.10.2019 wurden die Hinweise zum Niederschlagswasser ergänzt.

Beide Stellungnahmen wurden jeweils abgewogen und sind in die Fortschreibung der Planung eingeflossen, die Gegenstand der ausgelegten Planung waren.

Der B-Plan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, das einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische



Erschließung ist damit auf B-Planebene gesichert.

Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Sofern sich herausstellt, dass die Trinkwasserversorgung des Baugebiets WA 1 abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans mittels Anbindung an die Chemnitzer Straße erfolgen soll, kann ein entsprechendes Leitungsrecht auf privatrechtlicher Basis gesichert werden. Der Bebauungsplan steht diesem Aspekt nicht entgegen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Rahmenbedingungen hierfür, wie die Bemessung der Luftgeschosse mit 5,5 m Höhe.

Auf die öffentlich-rechtliche Sicherung zusätzlicher Leitungsrechte im B-Plan kann somit verzichtet werden, da die erhobene Forderung im Rahmen der Erstellung des Erschließungskonzeptes umsetzbar ist.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits Gegenstand des Begründungstextes zum Bebauungsplan Pkt. 2.6.

### **III. Fazit**

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ist die Anpassung der Planung nicht erforderlich.

Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen nimmt Bezug auf die konkrete Vorhabenplanung des Wohnungsbaustandortes und betrifft nicht Inhalte, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

**Tabelle: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-86**

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger*in 1</p> <p><i>Eingangsdatum: 28.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 25.06.2023</i></p>	<p>Wir haben unser Eigentums Grundstück in Alt Biesdorf 53 N und sind unmittelbar vom Bebauungsplanverfahren 10-86 betroffen.</p> <p>Wir haben sehr genau die Änderungen im Bebauungsplanentwurf 10-86 gelesen.</p> <p>Es hat uns sehr gefreut, dass Sie auf so viele Anmerkungen von uns eingegangen sind.</p> <p>Wir haben auch nur noch wenige Fragen:</p> <p>Unter „Beschreibung des Plangebiets" Punkt 2.6; Technische Infrastruktur steht, dass man den Abwasseranschluss zum WA 1 nur indirekt plant. Also noch keine konkreten Angaben. In Ihrem Entwurf steht sehr oft der Hinweis, dass es sich im Planungsgebiet um ein Wasserschutzgebiet III A handelt. Ein Abwasseranschluss wäre da doch eine ökologische Möglichkeit. Auch sind wir bereit, uns an einem Teil der Kosten zu beteiligen.</p> <p>Auch unser Wasseranschluss ist eine Gemeinschaftsleitung, an der ca. 4-5 Grundstücke angeschlossen sind. Die Wasserleitung führt unter der Wuhle durch, was im Störfall bestimmt nicht reparatur-freundlich ist. Wenn unter der zubauenden Planstraße, wo wir ja ein Geh-Fahr und</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Das Baugebiet WA 1 ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Bebauungsplan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, dass einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische Erschließung ist damit auf B-Planebene gesichert. Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Leitungsrecht bekommen sollen, eine Wasserleitung ist, dann ist unser Hinweis an dieser Stelle hinfällig.</p> <p>Was uns auch aufgefallen ist, dass im Bebauungsplan nichts vom Netzausbau (z.B. Glasfaser) steht. Vielleicht muss das ja nicht rein. Wir haben den Eindruck, dass es hier noch eine Unterversorgung gibt. Wir danken Ihnen, dass Sie sich mit unseren Anliegen beschäftigen</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt in Verantwortung der Telekommunikationsanbieter. Er ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.</p>
2.	<p>Bürger*in 2</p> <p><i>Eingangsdatum: 27.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 27.06.2023</i></p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 5. als eine der Art der baulichen Nutzung wäre so nicht zulässig. Es wird auf die Rechtsprechung des OVG Greifswald verwiesen.</p> <p>Die Textliche Festsetzung Nr. 10. ist für das Mischgebiet so formuliert, dass sie einen unzulässigen Inhalt ergibt. Um die Unwirksamkeit dieser Festsetzung zu vermeiden, ist sie</p>	<p>Kenntnisnahme Regelungsinhalt der Festsetzung sind die zulässigen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die Kleingartenparzellen sind bereit vorhanden</p> <p>Geregelt wird, dass nur eingeschossige Lauben mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> zulässig sind, in denen nicht gewohnt werden darf. Geregelt wird ferner, dass ein Vereinsheim zugelassen werden kann</p> <p>Diese Regelungen entsprechen der Zweckbestimmung einer Kleingartenanlage und folgen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Die Regelung wurde nochmals auch unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsprechung am Maßstab der geltenden gesetzlichen Grundlagen geprüft. Hierbei konnte keine Unrechtmäßigkeit der Festsetzung festgestellt werden. Es ist keine Rechtsprechung des OVG Greifswald bekannt, nach der diese Festsetzung unzulässig sein sollte.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		umzuformulieren.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt den Anteil förderfähigen wohnungsbezogener Geschossfläche, der nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu errichten ist. Sie ist entsprechend der Musterfestsetzung Nr. 4.7 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formuliert. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern diese Festsetzung einen unzulässigen Inhalt haben sollte.</p>
3.1	<p>Bürger*in 3</p> <p><i>Eingangsdatum: 04.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 04.07.2023</i></p>	<p>Die ...GmbH ist die gewerbliche Hauptmieterin eines auf diesem Areal im hinteren Grundstücksbereich liegenden Gebäudekomplexes. Die auf dieser Liegenschaft weiterhin vorhandenen beiden straßenseitigen Vordergebäude Chemnitzer Str. 10 und 14 sind teilweise an weitere Gewerbebetriebe vermietet und werden im Übrigen von Wohnungsmietern genutzt.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zum inzwischen teilweise geänderten B-Plan-Entwurf „Chemnitzer Str.“ Stellung.</p> <p>Der erneut offengelegte B-Plan-Entwurf verletzt mit seinen Planungszielen und beabsichtigten Festsetzungen auch in der nunmehr vorliegenden Änderungsfassung weiterhin in gravierender Weise sowohl die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümerin als auch die Rechtssituation der Gewerbenmieter und der Wohnungsmieter.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, siehe nachfolgende Ausführungen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Denn der B-Plan ist offensichtlich nach wie vor auf eine nicht unerhebliche Teileignung von etwa einem Drittel der Grundstücksfläche ausgerichtet mit dem aufrecht erhaltenen, einschneidenden Ziel der Beseitigung der vorhandenen, bestandsgeschützten Gebäude Chemnitzer Str. 10 und 14, also mit der Konsequenz der Vernichtung der dortigen Mietwohnungen und bislang ausgeübten gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Dieser einseitig belastenden, städtebaulichen Zielsetzung stellt sich unsere Mandantschaft nachdrücklich entgegen und wird sich gegen die Aufstellung und Umsetzung eines B-Plans solchermaßen schwerwiegend belastenden Inhalts mit allen rechtlich möglichen Mitteln wehren, erforderlichenfalls auch im Wege der gerichtlichen Überprüfung.</p> <p>Dazu beziehen wir uns zunächst auf unsere zum bisherigen B-Plan-Entwurf mit Schriftsatz vom 04.10.2021 vorgebrachten Einwendungen und Vorhaltungen und wiederholen diese im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung soweit dieses Vorbringen in der vorliegenden Entwurfsfassung weiterhin unberücksichtigt geblieben ist,</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Diese Stellungnahme - wie bereits die zuvor die Stellungnahme vom 04.10.2021 - wendet sich gegen die Festsetzung privater Grundstücksflächen im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 als öffentliche Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes werden private, derzeit überbaute und gewerblich genutzte Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Planerisches Ziel ist es, die Chemnitzer Straße zu erweitern.</p> <p>Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist erforderlich, weil die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens zulässt. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher unter anderem, durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Am Niederfeld zu schaffen. Dies erfolgt im Sinne der langfristig gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des gesamten Siedlungsgebietes. Die Umsetzung dieses Zieles macht es erforderlich, private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und insoweit in Eigentumsrechte einzugreifen.</p> <p>Die Notwendigkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wurde gutachterlich mehrfach bestätigt, zuletzt in einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 22. März 2023.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Diese Untersuchung war Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Verkehrszählungen durchgeführt (Zählraten vom 17.11.2022). Die Verkehrsbelastung auf der Chemnitzer Straße südlich des Knotens B1/B5 liegt danach aktuell bei rund 12.800 Fahrzeugen an Werktagen.</p> <p>Betrachtet werden die gegenwärtige Situation (Analyse Nullfall) sowie die Situation nach Realisierung der Planung (Analyse-Planfall). In den Analyse-Planfall fließt die prognostizierte allgemeine Verkehrs-entwicklung ein, die Betrachtung erfolgt mit Bezug auf den Prognosehorizont 2030 (entsprechend der aktuellen Verkehrsprognose der Senatsverkehrs-verwaltung (SenUMVK). Für das Jahr 2030 prognostiziert SenUMVK ein gleichbleibendes Verkehrsaufkommen, da sich die allgemeine Verkehrszunahme einerseits und die entlastende Wirkung der Tangentialverbindung Ost, deren Fertigstellung bis 2030 erwartet werden kann, gegenseitig aufheben.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass der Knotenpunkt B1/B5 Chemnitzer Straße zur Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag bereits in der Bestandssituation - ohne Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan einhergehenden zusätzlichen Baurechte - mit der Qualitätsstufe F gemäß HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zu bewerten ist. Die in dem HBS definierten Qualitätsstufen (A - beste Stufe bis F - schlechteste Stufe) sind ein allgemein anerkannter Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit von</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Knotenpunkten. Stufe F bedeutet, dass die Kapazität des Knotens überschritten wird. Planerisch angestrebt wird, dass Knotenpunkte mindestens die Qualitätsstufe D aufweisen sollen.</p> <p>Darüber hinaus entspricht der Straßenraum der Chemnitzer Straße südlich des Knotenpunktes mit der B1/B5 nicht den Anforderungen für den Fuß- und Radverkehr. An der Chemnitzer Straße sind südlich des Knotenpunktes keine Radverkehrsanlagen vorhanden, obgleich nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift AV Geh- und Radwege ab einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 10.000 Fahrzeugen Radverkehrsanlagen zwingend erforderlich wären. Auch die Verkehrsanlagen für den Fußgängerverkehr sind unzureichend. Die Gehwege entlang der Chemnitzer Straße sind derzeit 2,00 m (Westseite) bzw. 2,50 m (Ostseite) breit. Diese Breite unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) von 3,20 m. Als Richtwert gilt eine Breite von 4,00 - 5,00 Meter.</p> <p>Die vorliegende Planung bzw. das mit den neu zulässigen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen verschärft die verkehrlichen Konflikte nochmals. Prognostiziert wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 4.144 Fahrten, von dem ein wesentlicher Teil auch auf die Chemnitzer Straße entfällt.</p> <p>Aus all dem ergibt sich, dass eine Erweiterung der</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße erforderlich ist. Zum einen, um die Leistungsfähigkeit des Knotens für den motorisierten Verkehr zu erhöhen, zum anderen um die Situation für Fußgänger und insbesondere Radfahrer zu verbessern. Dies gilt bereits für die Bestandssituation. Es gilt umso mehr, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge haben wird.</p> <p>Die Untersuchung zeigt auch, dass eine Konfliktlösung nur durch die Erweiterung der Verkehrsfläche möglich ist. Eine Optimierung der Lichtsignalanlage wird zusätzlich vorausgesetzt, reicht aber für sich nicht aus. Würde auf eine Erweiterung der Verkehrsfläche verzichtet, würde die Planung dem Gebot einer gerechten Abwägung widersprechen.</p> <p>Für die Erweiterung der Verkehrsfläche werden in der Verkehrsuntersuchung vom 22. März 2023 zwei Ausbauvarianten untersucht und miteinander verglichen. Beide Varianten legen für den Flächenbedarf die erforderlichen Mindestmaße zugrunde, um den Eingriff in privates Eigentum von vornherein möglichst gering zu halten. Es werden eine Gehwegbreite von 2,20 m und eine Breite der Radwege von 2,30 m zugrunde gelegt, die Fahrbahnbreite beträgt 3,25 m. Die Mindestanforderungen der AV Geh- und Radwege werden damit für die Gehwege weiterhin unterschritten.</p> <p>Bei der <b>Variante 1</b> werden auch Flächen östlich der Chemnitzer Straße in die Erweiterung einbezogen</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>(Flurstücke 51 bis 54, Beseitigung der dort vorhandenen Stellplätze, Rampen und Treppen). Das reduziert die Inanspruchnahme der Flurstücke 45 und 46, führt aber zur Betroffenheit weiterer privater Grundstücks-eigentümer auf der gegenüberliegenden Straßenseite.</p> <p>Mit Umsetzung dieser Variante und einer Anpassung des Programms der Lichtsignalanlage würde sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bereits deutlich verbessern. Dies betrifft vor allem Linksabbieger aus der B1/B5 in die Chemnitzer Straße und die Verkehre aus der Dorfstraße, dem nördlichen Ast des Knotenpunktes. Auch die Situation für Fußgänger- und Radfahrer verbessert sich. Allerdings erreicht der Verkehrsstrom der Linksabbieger aus der Chemnitzer Straße während der Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag weiterhin nur die Stufe E. Stufe E bedeutet, der Verkehrsfluss ist weiterhin instabil. Die mittleren Wartezeiten reduzieren sich deutlich, dennoch benötigt ein Kfz rechnerisch dennoch 180 Sekunden, bis es den Knotenpunkt passiert hat. Das ergibt eine mittlere Rückstaulänge von bis zu 84 m bzw. 14 Fahrzeugen. Zu berücksichtigen ist auch, dass auf dieser Verkehrsbeziehung Linienbusverkehr stattfindet (Linie 398 S-Bahnhof Mahlsdorf - U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz). Auch mit dieser Variante ist ein Eingriff in die Flurstücke 45 und 46 nicht zu vermeiden.</p> <p>Die <b>Variante 2</b> sieht für die Linksabbieger von der Chemnitzer Straße in die B1/B5 zwei Abbiegespuren vor. Die übrigen Parameter - Breite Rad und Fußwege</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>entsprechend Mindestmaße, Fahrstreifenbreite 3,25 m - bleiben unverändert. Berücksichtigt wird zusätzlich eine Querungshilfe über die Chemnitzer Straße im Bereich der Bushaltestelle. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt bei dieser Variante nur in westliche Richtung. Das Programm der Lichtsignal-anlage wird ebenfalls angepasst.</p> <p>Mittels dieser Variante wird auch für den Linksabbiegeverkehr aus der Chemnitzer Straße in die B1/B5 während der morgendlichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe D erreicht. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde gilt weiterhin die Qualitätsstufe E, allerdings kann die Rückstaulänge nochmals deutlich reduziert werden, die rechnerische Wartezeit beträgt 110 Sekunden.</p> <p>Nach Abwägung aller Gesichtspunkte erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Flächenanforderungen der Variante 2. Private und öffentliche Belange waren hier abzuwägen. Folgende Gesichtspunkte waren Grundlage der Entscheidung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzbarkeit der verkehrstechnisch erforderlichen Querschnittsbreite in Verbindung mit einer Ermöglichung einer geradlinigen Verkehrsführung</li> <li>• Reduzierung der Rückstaulänge und Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit des Knotens gegenüber der Variante 1</li> </ul>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt vorhandener Grundstückerschließungen für die Grundstücke östlich der Chemnitzer Straße, keine Betroffenheit der dortigen Eigentümer</li> <li>• mögliche Einordnung einer Querung für zu Fuß Gehende im Bereich der Chemnitzer Straße zur besseren Erreichbarkeit von Haltestellenbereichen</li> <li>• Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Varianten ergab sich, dass in beiden Varianten die Grundstücksflächen (und auch die Gebäude) durch die geplante Festsetzung beeinträchtigt werden und zusätzlich bei Variante 1 auch eine Eigentumsbeeinträchtigung der Grundstückseigentümer auf der östlichen Seite der Chemnitzer Straße erforderlich würde. Somit führt auch die Variante 1 nicht zu einer geringeren Belastung von Privateigentum insgesamt,</li> </ul> <p>Diese Planung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers der Flurstücke 45 und 46. Dies wird nicht verkannt, ist aber unvermeidbar. Ein Bebauungsplan regelt die Bodennutzung. Wenn die Abwägung aller Belange - wie in diesem Fall - zu dem Ergebnis führt, dass bisher private Flächen für öffentliche Zwecke benötigt werden, besteht das Erfordernis, in private Eigentumsrechte einzugreifen. Ein solcher Eingriff ist nicht unrechtmäßig. Vielmehr lässt das BauGB den Eingriff in Eigentumsrechte ausdrücklich zu, soweit dies den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entspricht.</p> <p>Dass Eingriffe in Eigentumsrechte grundsätzlich zulässig sind, zeigt sich auch daran, dass das BauGB in § 40 ff Regelungen zu Entschädigungen des betroffenen Eigentümers trifft. Werden Verkehrsflächen festgesetzt, kann der Eigentümer die Übernahme der Fläche bzw. eine Entschädigung in Geld verlangen. Das Land Berlin wird bemüht sein, die Flächen freihändig zu erwerben. Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel hierfür sowie für den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gem. § 40 BauGB werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Kommt ein freihändiger Erwerb nicht zustande, besteht in letzter Konsequenz auch die Möglichkeit einer Enteignung.</p> <p>Entschädigungsansprüche bestehen darüber hinaus, wenn eine bestehende zulässige Grundstücksnutzung nicht mehr ausgeübt werden kann (§ 42 BauGB). Die Flurstücke 45 und 46 werden gewerblich genutzt. Im Bebauungsplan werden sie zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung in Einklang gebracht werden kann. Die bestehende gewerbliche Nutzung kann - wenn auch auf einer verkleinerten Grundstücksfläche - im Rahmen des zukünftig geltenden Mischgebiets fortgesetzt werden.</p> <p>Die Frage, ob neben Entschädigungsansprüchen gemäß §</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			40 BauGB auch solche gemäß § 42 BauGB entstehen, ist außerhalb des Bebauungsplans zu prüfen. Sie hat keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis, sondern lediglich auf die Höhe der Entschädigung.
3.2		<p>1. <u>Formale Erschwernisse</u>  Die schon mit unserer Stellungnahme vom 04.10.2021 gerügten formalen Erschwernisse für die Beteiligung im Rahmen der erneuten Auslegung des B-Plan-Entwurfs 10-86 haben eher zugenommen, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begründung zum Bebauungsplan 10-86 ist nunmehr von 138 auf sogar 182 Seiten gewachsen.</li> <li>- Hinzu gekommen ist eine Verkehrstechnische Untersuchung des Büros Hoffman-Leichter, Berlin, vom 30.03.2023 mit 61 Seiten.</li> </ul> <p>Dazu zitieren wir aus unserer Stellungnahme vom A4.11.2A21:  Auf seiner Website formuliert das Stadtentwicklungsamt das Ziel, die lebendige Beteiligungskultur im Bezirk stetig weiterzuentwickeln und damit die vielfältigen Planungs- und Entscheidungsprozesse zu bereichern. Nicht nur gesetzlich geregelte Bebauungsplanverfahren bieten umfassende Beteiligungsmöglichkeiten ...  und hebt für die dort vielfältig zur Verfügung gestellten Auslegungsunterlagen jeweils hervor, dass diese durchweg barrierefrei / barrierearm seien.</p>	<p>Kenntnisse  Die Beteiligung wurde unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs durchgeführt. Hierfür ist die Bereitstellung aller für das Bebauungsplanverfahren relevanten Unterlagen erforderlich. Die Unterlagen erfüllen die Anforderungen an Barrierefreiheit. Der Umfang der auszulegenden Unterlagen ergibt sich aus den gesetzlichen Anforderungen sowie aus der Komplexität des Verfahrens, das die Erstellung mehrerer Gutachten erforderlich machte. Diese sind ebenfalls öffentlich auszulegen.</p> <p>Im Zeitraum der Beteiligung bestand die Möglichkeit Fragen zum Verfahren zu stellen bzw. sich die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs im Stadtentwicklungsamt erläutern zu lassen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit einer solchen Textlawine wird eine lebendige Beteiligungskultur eher erdrückt, verschüttet und entmutigt als bereichert. Diesen textlich beschwerlichen Zugang zu den Unterlagen und den wichtigen Einzelthemen der öffentlichen Auslegung zudem ausdrücklich als barrierefrei/ barrierearm zu bezeichnen, erscheint befremdlich.</p>	
3.3		<p>2. <u>Grundsätzliche Einwände zu den inhaltlichen Vorgaben des B-Plan-Entwurfs</u></p> <p>Der B-Plan 10-86 wird, sollte er in der vorliegenden, geänderten Entwurfsfassung in Kraft treten, die Sofortwirkung entfalten, dass jedenfalls bezogen auf die beiden gemischt genutzten (straßenseitigen) Vordergebäude Chemnitzer Str. 10 und 14 - jegliche baurechtlich genehmigungspflichtigen, weiteren Maßnahmen (seien es bauliche Veränderungen, wie Anbauten oder Umbauten, oder seien es Nutzungsänderungen) bauplanungsrechtlich unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig sein würden.</p> <p>Das käme hinsichtlich der betreffenden beiden Vordergebäude einer faktischen Veränderungssperre gleich, die zudem bis zum Abschluss eines etwa betriebenen Enteignungsverfahrens auch noch unbefristet wäre. Damit würde zugleich für gut ein Drittel der Fläche dieser Gewerbeliegenschaft jegliche weitere Entwicklung unterbunden und käme schon jetzt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich, nicht nur zum Nachteil der Grundstückseigentümerin, sondern auch zum Nachteil der dortigen Wohnungsmieter und weiteren</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen gemäß § 32 BauGB wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen bzw. überbauter Flächen nur zugelassen werden bzw. nur Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn der Eigentümer auf Ersatz der Werterhöhungen für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird, soweit diese Flächen als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt werden.</p> <p>Wie unter Ziffer 3.1 erläutert, wird das Land Berlin bemüht sein, die betreffenden Flächen, auf denen sich auch die beiden Gebäude befinden, zu erwerben. Eine Enteignung ist in letzter Konsequenz zwar möglich, seitens des Landes Berlin wird jedoch ein freihändiger Erwerb der Fläche angestrebt.</p> <p>Zur Notwendigkeit des Eingriffs in das private Eigentum wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 verwiesen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 40 BauGB,</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Gewerbemieter.</p> <p>Dagegen wird sich unsere Mandantschaft in aller Entschiedenheit, erforderlichenfalls auch mit einer Normenkontrollklage, zur Wehr setzen müssen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass offenbar aufgrund unserer seinerzeitigen Vorhaltungen die zunächst vorgesehen gewesene</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittige Teilung des gesamten Gewerbegrundstücks Chemnitzer Str. 10 und 14 in zwei durch Baugrenzen definierte Baufenster und</li> <li>- der dazwischenliegende, nicht mehr baulich nutzbare Trennstreifen von 10,5 m Breite aufgegeben worden sind.</li> </ul> <p>Jedoch wird auch diese Änderung der bisherigen Planungskonzeption mit einem im Übrigen gleichwohlverbleibenden Verlust von etwa einem Drittel der Grundstücksfläche zu Gunsten einer nach diesseitiger Auffassung gänzlich überzogenen und äußerst fragwürdig erscheinenden Straßenverbreiterung immer noch eine radikal einschneidende Grundstücksneuordnung zu Lasten und zum Nachteil unserer Mandantschaft bewirken.</p> <p>Es wird gerügt, dass dies mit dem in § 1 Abs. 7 BauGB</p>	<p>nach denen für den betroffenen Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs besteht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.1.</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>postulierten Grundsatz einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht in Einklang zu bringen ist, und stellen fest, dass insoweit ein schwerwiegender Abwägungsfehler vorliegt, der zur rechtlichen Angreifbarkeit des B-Plans insgesamt führen wird.</p>	<p>Die Gründe, die im Rahmen der Abwägung zu der Entscheidung geführt haben, die privaten Flächen als Verkehrsflächen zu überplanen, werden unter Ziffer 3.1 dargelegt.</p>
3.4		<p>3. <u>Zu den Festsetzungen im Einzelnen</u>  „In Vertiefung und Ergänzung der vorstehenden Einwendungen und dabei der Deutlichkeit halber auch unser Vorbringen vom 04.10.2023 teilweise wiederholend, sei weiterhin noch auf Folgendes hingewiesen.“</p> <p><u>3a) Straßenverbreiterung der Chemnitzer Str.</u>  Der B-Plan-Entwurf sieht nach wie vor eine Verbreiterung der Chemnitzer Str. auf ein ca. Dreifaches der bisherigen Straßenbreite. Dies erfolgt zu Lasten der Anliegergrundstücke der Chemnitzer Str. und ebenso zum Nachteil unserer Mandantschaft mit den dafür in Anspruch genommenen Teilflächen der Flurstücke 45 und 46 (Chemnitzer Str. 10 und 14), die derzeit jeweils mit bestandsgeschützten, mehrstöckigen Gebäuden bebaut sind und die für Mietwohnungen und auch gewerblich genutzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anstelle des 04.10.2023 ist anzunehmen, dass der 04.10.2021 gemeint ist.</p> <p>Kenntnisnahme s. Pkt.3.1 der Tabelle</p> <p>Der Bebauungsplan selbst berührt die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen, soweit sie aufgrund formeller oder/und materieller Legalität bestandsgeschützt sind, zunächst einmal nicht. Bisher legale Nutzungen können im Rahmen des Bestandsschutzes daher zunächst weiter ausgeübt werden. Der Bebauungsplan regelt vielmehr, dass auf den festgesetzten Flächen, keine anderen Nutzungen als die festgesetzten Nutzungen mehr neu (geändert, nutzungsgeändert, erweitert) errichtet/entwickelt werden dürfen. Wenn und soweit der Bebauungsplan bisher zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzte (private) Grundstücksteile zum Teil mit einer Festsetzung von Verkehrsflächen festsetzt, dann kann hiermit zwar einerseits eine Einschränkung der Entwicklung der privaten Nutzungen auf den betroffenen Grundstücken einhergehen,</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die Verdrängung von Gewerbe auf dem jetzt schon freigeräumten Grundstück Chemnitzer Str. 16 I 22 sind 11 Gewerbebetriebe mit ca. 50 Mitarbeitern betroffen. Durch den geplanten Abriss der Häuser 10 und 14 werden nochmals 5 Gewerbebetriebe mit ca. 25 Mitarbeitern betroffen sein.</p> <p>Der Umfang und die Schwere des mit dem vorgesehenen Abriss der Gebäude Chemnitzer Str. 10 und 14 entstehenden Eingriffs in die Eigentums- und Grundstückssituation der Liegenschaft zeigt sich weiterhin an den einschneidenden Folgewirkungen für die gesamte Gewerbeliegenschaft und</p>	<p>jedoch entzieht der Bebauungsplan kein Eigentum und hat auch keine enteignungsrechtliche Vorwirkung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.04.2012 - 4 BN 13/12; Beschluss vom 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07). Die bestehenden Nutzungen können dementsprechend zunächst weiter ausgeübt werden. Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes muss nicht bereits über die Entschädigung selbst hinsichtlich Umfang, Höhe oder Voraussetzungen entschieden werden, auch wenn die Möglichkeit der Geltendmachung von Entschädigungs- oder Übernahmeansprüchen der betroffenen Eigentümer vorliegend gleichwohl erkannt wird. Ob für den Vollzug des Bebauungsplanes später solche Ansprüche geltend gemacht werden, ob bspw. eine Enteignung durchgeführt werden muss oder ob konsensual zwischen den betroffenen Eigentümern und der Projektträgerin oder zwischen dem Land Berlin als Planungsträger und den Eigentümern Lösungen zum tragen kommen, steht zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes im Ergebnis noch nicht fest. Dies muss es auch nicht. Für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes kommt es im Ergebnis insoweit nur darauf an, dass eine Möglichkeit der Umsetzung der Festsetzungen besteht.</p> <p>Gleichwohl ist anzuerkennen, dass die Festsetzungen die Eigentümerin der Grundstücke 10 und 14 in ihren Eigentumsrechten betreffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Eigentümerin voraussichtlich von den Rechtswirkungen des § 32 BauGB betroffen sein, was sie darin einschränkt, wertsteigernde</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>ihre bisherige Nutzung, insbesondere als schwerwiegende Beeinträchtigung des Baumaschinenverleihs der Fa. ....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den beiden zum Abriss vorgesehenen Gebäuden befinden sich die Hausanschlussräume zur Versorgung der gesamten Liegenschaft (einschließlich des von der .... genutzten hinteren Gebäudekomplexes).</li> <li>- in den Kellern der beiden Gebäude befinden sich die Archive aller Grundstücksnutzer.</li> <li>- Im Gebäude Chemnitzer Str. 10 ist ein 10.000 Ltr. Dieseltank zur Versorgung der Tankstelle des ... Baumaschinenverleihs verbaut und angeschlossen.</li> <li>- Zwischen den Abriss-Gebäuden befindet sich die betrieblich dringend erforderliche Abstellfläche für die Transport- und Versorgungsfahrzeuge des ... Baumaschinenverleihs.</li> </ul>	<p>Maßnahmen auf den von der Verkehrsflächenfestsetzung betroffenen Flächen vorzunehmen. Ferner kann die Verkehrsflächenfestsetzung zu negativen wertmäßigen Auswirkungen für die betroffenen Flächen führen, da auf diesen Flächen künftig keine Nutzungen mehr möglich sind, die dem Zweck der festgesetzten Verkehrsfläche entgegenstehen und somit . ggf. gegenwärtig als Bauland genutzte/nutzbare Flächen zu Verkehrsflächen herabgezont werden. Darüber hinaus werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebs, insbesondere auf den fremdnützig überplanten Grundstücksteilen eingeschränkt. Eine Entwicklung des Gewerbes hin zu einem das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb durch Intensivierung der das Wohnen wesentlich störenden gewerblichen Aktivitäten oder Umorientierung in diese Richtung ist mit der Festsetzung eines Mischgebietes zukünftig auch auf den Grundstücksflächen nicht mehr möglich, die nicht von der Verkehrsflächenfestsetzung betroffen sind, sondern von der beabsichtigten Mischgebietsfestsetzung erfasst werden. Die vom Einwender vorgetragene Betroffenheit bspw. der Betriebsabläufe, etwa dadurch dass auf dem östlichen Grundstücksteil (der von der Verkehrsflächenfestsetzung betroffen ist) auch Anschlussräume, ein Dieseltank zur Versorgung sowie als Archiv genutzte Kellerräume für den westlich auf dem Grundstück dahintergelegenen Baumaschinenverleih durch die Festsetzung (oder deren Folgen) des Bebauungsplanes betroffen würde, ist hingegen zunächst einmal nicht unmittelbare Folgewirkung der Bebauungsplanfestsetzung, denn die bisherige</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wir bezweifeln, dass die bezirkliche Stadtplanung im Rahmen der Ermittlung des vollständigen Abwägungsstoffes die vorstehend skizzierte Tragweite des vorgesehenen Eingriffs in die Grundstücksstruktur der Gewerbeliegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 als Problemstoff erfasst und bewertet hat; insoweit ist von einem verfahrenserheblichen Abwägungsdefizit auszugehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang und mit der deutlich aufgezeigten Folgewirkung erheblicher Nutzungseinschränkungen erstaunt der Hinweis in der Begründung zum B-Plan-Entwurf (Seite 171),  <i>„dass nach derzeitiger Bewertung keine Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB absehbar sind, die auf das Eintreten einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks infolge einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung abzielen.“</i></p> <p>Vielmehr werden - entgegen der dort in der Begründung ausgeführten Bewertung und exakt gegenteilig - die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes weitgehend unmöglich gemacht, jedenfalls</p>	<p>Grundstücksnutzung ist, soweit sie bestandsgeschützt ist, zunächst einmal weiter zulässig. Gleichwohl werden diese Folgewirkungen in die Abwägung mit eingestellt.</p> <p>In die Abwägung eingestellt werden außerdem die Belange des Einwenders am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hinsichtlich der Ausübung und der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes über den Bestandsschutz hinaus. Insoweit ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Gewerbebetrieb in seinem geschützten Bestand mit der Festsetzung eines Mischgebiets vereinbar ist und ob mischgebietsverträgliche Umstrukturierungen oder Veränderungen des Gewerbebetriebes möglich sind. Der Gewerbebetrieb des Einwenders übt im Wesentlichen einen Baugeräte- und Maschinenverleih - und Service im Rahmen einer entsprechenden Baugenehmigung für das Grundstück Chemnitzer Straße 10 aus. Nach erfolgter Prüfung wird eingeschätzt, dass es sich bei dem Betrieb des Einwenders um einen Betrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stört und deshalb auch im zur Festsetzung beabsichtigten Mischgebiet zulässig ist. Ein Baumaschinenverleih unterliegt ebenso wie Baubetriebe generell keinem Betriebstypus, der eine typisierende Betrachtungsweise hinsichtlich der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben rechtfertigt, da die Bandbreite solcher Betriebe so unterschiedlich ausfallen kann, dass nicht generell von störenden Wirkungen ausgegangen werden kann. Bauunternehmen sind der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		wesentlich erschwert durch die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Eingriffe in das Grundstück und dessen Nutzung.	führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (vgl: BVerwG Beschl. v. 22.11.2002 - 4 B 72.02, IBR 2004, 1058). Ob sie in einem Mischgebiet zugelassen werden können, hängt von ihrer jeweiligen Betriebsstruktur ab. Maßgeblich ist hierbei, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben wird. Dies ist aufgrund des Umfangs des Bauunternehmens nicht zu erwarten. Eine Einschätzung der Zulässigkeit bei Betrieben, die nicht typisierend zu betrachten sind, hat orientiert am konkreten Einzelfall zu erfolgen. Die Einzelfallprüfung hinsichtlich des Gewerbebetriebes des Einwenders hat ergeben, dass dieser - abgesehen vom ohnehin für diesen Betrieb bestehenden Bestandsschutz soweit für den Betrieb formelle oder materielle Legalität angenommen werden kann - mischgebietsverträglich ist. Diese Einschätzung stützt sich unter anderem auf folgende Umstände: Bereits aktuell befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe des Gewerbebetriebes in den Gebäuden der Grundstücke 10 und 14 sowohl gewerbliche Büro- als auch Wohnnutzung, deren Schutzanspruch der Betriebsinhaber im Rahmen der Rücksichtnahme auch gegenwärtig schon zu berücksichtigen hat. Im Rahmen der Baugenehmigung hält sich dabei eine gewerbliche Nutzung eines Baugeräte- und Maschinenverleihs mit ggf. Verkauf und Service der Geräte in folgendem Umfang: Überwiegend werden kleinere Baugeräte angeboten, die keinen LKW-Transport erfordern, sondern von der Kundschaft mit ggf. eigenem PkW (ggf. PKW-Transportern)

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>transportiert werden können. Eine geringe Anzahl von Minibaggern, die i.d.R. mit einem firmeneigenen LKW transportiert werden erreicht nicht den Umfang der einer Mischgebietsverträglichkeit entgegensteht. Bei dem genehmigten Betrieb handelt es sich ausgehend von der Baugenehmigung um einen Betrieb der ausschließlich in der Tag-Zeit zwischen 06:00 Uhr und 17:00 Uhr betrieben wird und damit zu keinerlei Auswirkungen auf die für das Wohnen besonders sensiblen Ruhe- bzw. Nachtzeiten hat. Der Betrieb wird mit ca. 6 Mitarbeitenden betrieben. Es stehen lediglich ca. 5-6 Kundenparkplätze (Pkw) zur Verfügung, so dass der ausschließlich zur Tagzeit zu berücksichtigende Kundenverkehr sich in einem mischgebietsverträglichen Maß bewegt. Baustoffe werden in dem Betrieb ebenfalls nicht vertrieben. Nach Aktenlage, und dem Eindruck vor Ort handelt es sich um einen Betrieb, der in seiner derzeitigen Form in einem Mischgebiet zulässig ist. Zu diesem Ergebnis kam auch eine vom Bezirksamt-Stadtentwicklungsamt unabhängige Bewertung des Büros ISU-Plan. Dieses Ergebnis ist auch mit der vorgefundenen Rechtsprechung vereinbar. Ausweislich der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 01.06.2022 - OVG 10 B 3.17, Rn. 49, kann eine Baumaschinenvermietung auch wohngebietsverträglich und somit erst Recht auch mischgebietsverträglich sein.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet für die Eigentümer bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Nutzungen können in ihrem Charakter nach</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Mischgebietes weiterhin ausgeübt werden. Die getroffenen Festsetzungen bieten u. U. aufgrund der Flächenreduzierungen nicht die Voraussetzungen für den Erhalt aller im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Den öffentlichen Belangen des Verkehrs sowie der Schaffung von Wohnraum wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt. Der Eingriff in das private Grundeigentum wird nach den gesetzlichen Vorschriften entschädigt.</p> <p>Die im Plangebiet möglichen gewerblichen Nutzungen profitieren darüber hinaus von einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens Chemnitzer Straße B1/B5 durch die Verbesserung der Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs.</p> <p>Die bisherige Nutzung ist grundsätzlich weiterhin möglich.</p> <p>Dem Land Berlin ist die Nutzungssituation der Grundstücke ebenso bekannt, wie Umfang, Schwere und Gewicht der Betroffenheit des Eigentumsbelangs sowohl in Bezug auf das Grundstück als auch in Bezug auf die ausgeübte Nutzung. Es wird nicht verkannt, dass dieser Bebauungsplan mit Härten für den Einwender verbunden ist. Insofern ist die Betroffenheit des Einwenders hinsichtlich seines Eigentums und der darauf ausgeübten betrieblichen Nutzung als erheblich zu bewerten. Das ändert aber nichts daran, dass die Inanspruchnahme von Teilen seines Grundstücks für verkehrliche Zwecke erforderlich ist. Eine</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>solche erhebliche Einschränkung der Rechte des Einwenders ist im Rahmen des B-Plans nur dann abwägungsgerecht, wenn die dennoch für die beabsichtigte Planung streitenden Belange einem legitimen Zweck dienen, die Planung zur Erreichung des legitimen Zwecks geeignet, erforderlich und im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch angemessen ist und in diesem Sinne Belange von (noch) größerem Gewicht die Einschränkung der betroffenen Eigentumsbelange rechtfertigen. Hinsichtlich des legitimen Zwecks, der Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit der Verkehrsflächenfestsetzung (und die dadurch bewirkten Auswirkungen auf die Belange des Einwenders) wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 verwiesen. Soweit Einschränkungen darüber hinaus im Hinblick auf die weitere Ausübung des bestehenden Gewerbebetriebes geltend gemacht werden, aufgrund der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes ist auch die Mischgebietsfestsetzung als rechtmäßig und in der Gesamtschau der Auswirkungen auf den Einwender insbesondere als verhältnismäßig zu bewerten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die MI-Festsetzung nichts an der derzeitigen Nutzung ändert soweit diese genehmigt ist bzw. Bestandsschutz genießt. Auch darüber hinaus bleibt dem Einwender noch eine Entwicklung möglich. Zwar lässt eine MI-Festsetzung in bspw. immissionsrechtlicher Hinsicht weniger Entwicklungsmöglichkeiten als bspw. ein faktisches oder festgesetztes Gewerbegebiet. Dem Einwender eröffnen sich aber neben der „Weiternutzung“ der bestandsgeschützten Nutzung auch qualitativ neue</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>In der Begründung (Seite 154, zu Ziff. 7.) wird für die vorgesehenen Flächenverluste der Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 die angeregte „Festsetzung einer Ersatzfläche“ angesprochen sowie die Überlegung - "den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung {Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern", um sodann im Folgesatz überraschenderweise festzustellen:</p> <p>"Dieser Belang wurde berücksichtigt.“</p> <p>Von einer tatsächlich erfolgten Berücksichtigung dieses Belangs kann keine Rede sein. Die Begründung des B-Plan-Entwurfs enthält an dieser Stelle eine falsche sachverhaltliche Darstellung, die zu korrigieren sein wird.</p> <p>Für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 bestehen derzeit je eine Zufahrt und eine Abfahrt. Zur verkehrstechnischen Versorgung sind somit 4 Zu- bzw. Abfahrten als Anschluss an das öffentliche Straßennetz vorhanden, die für die Betriebsabläufe der Firma Baumaschinen und deren verkehrliche Abwicklung dringend erforderlich sind. Einer insoweit etwa vorgesehenen Reduzierung wird nachdrücklich widersprochen.</p> <p>Ausweislich der online auf der Website des Bezirksamts</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeiten in einem Mischgebiet. Darüber hinaus erlauben die beabsichtigten B-Plan-Festsetzungen gegenüber dem Bestand grds. die Intensivierung eines -mischgebietsverträglichen - Nutzungsmaßes. Soweit in der Beurteilung der positiven und negativen Einflüsse auf die Rechte des Einwenders (negative) Beeinträchtigungen verbleiben, sind auch diese durch überwiegende öffentliche Belange (insbesondere Wohnungsbedarf) gerechtfertigt. Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere auch mit der MI-Festsetzung das Ziel dringend benötigten Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Er ist geeignet dieses legitime Ziel zu befördern und in diesem Bereich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange auch das mildeste, zweckdienliche, erforderliche Mittel hierzu. In der Gesamtschau der Auswirkungen ist auch die MI-Festsetzung im Hinblick auf die betroffenen Belange des Eigentümers verhältnismäßig und insoweit zulässig.</p> <p>Die Entscheidung, ob Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB entstehen, wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen. Ob ein Anspruch gemäß § 42 BauGB besteht, hängt davon ab, ob die derzeit ausgeübte zulässige Nutzung auch nach Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin ausgeübt werden kann. Dies ist hier der Fall, die ausgeübten gewerblichen Nutzungen eines Baugeräteverleihs wäre in einem Mischgebiet zulässig, da es sich um eine das Wohnen nicht wesentlich</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>unter dem Link „Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 10-86 gemäß § 4a (3) BauGB“ zusammengestellten und dort einsehbaren Unterlagen stützt sich die zu Lasten der Liegenschaft unserer Mandantschaft geplante Straßenverbreiterung der Chemnitzer Str. auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die "Verkehrstechnische Untersuchung" des Büros HL (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin) vom 30.03.2023 und das</li> <li>- "Gutachten zur Verkehrserschließung" des Büros I.B.S. (Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz) vom 12.02.2021 (3. Überarbeitung).</li> </ul> <p>Hinsichtlich der formalen Beauftragungssituation dieser beiden gutachterlichen Stellungnahmen ist schon Folgendes auffällig:  Auftraggeber der „Verkehrstechnischen Untersuchung“ des Büros HL ist, das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Abteilung Stadtentwicklung (FB Stadtplanung)  Auftraggeber für das "Gutachten zur Verkehrserschließung" des Büros I.B.S. ist die  KW Development GmbH.</p> <p>Es erscheint naheliegend, dass es sich bei der KW Development GmbH um den Bauträger handelt, der die Entwicklung des rückwärtigen Bereichs in der Hinterlage der Chemnitzer Str. mit einem umfänglichen Wohnungsbauprojekt betreibt und der dem Bezirksamt</p>	<p>störende Nutzung handelt. Gesondert zu prüfen ist, ob die verbleibende Grundstücksfläche für die weitere Ausübung der bisherigen gewerblichen Nutzung ggf. nicht ausreicht. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass auch nach Festsetzungen des Bebauungsplans eine sonstige wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes weiterhin möglich ist. Die geplanten Festsetzungen ermöglichen eine höhere bauliche Ausnutzung als bisher. Zudem besteht durch die Festsetzung als Mischgebiet auch die Möglichkeit, ein breiteres Nutzungsspektrum zu realisieren.</p> <p>Die Frage, ob auch ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB besteht, ist gesondert zu prüfen. Am Ergebnis der Abwägung – das Erfordernis der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsfläche – die unter Ziffer 3.1 dargelegt wurde, ändert dies nichts. Es hat nur Einfluss auf die Höhe der Entschädigung, die dem Eigentümer zusteht. Auch für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt Entschädigungsansprüche zu zahlen wären, was hinsichtlich des Ob und auch des Umfangs gesondert – aber nicht zwingend innerhalb des B-Planverfahrens – zu prüfen ist, soll die Festsetzung eines Mischgebietes beibehalten werden, weil öffentliche Belange dies erfordern (Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen).</p> <p>Wird nicht gefolgt.  Der hier angesprochene Belang wurde berücksichtigt, indem die bisherige Nutzung (Baumaschinenverleih) im Rahmen des zukünftigen Mischgebiets grundsätzlich zulässig bleibt. Eine Änderung der Begründung ist nicht</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Anlass für das betreffende B-Plan-Verfahren 10-86 gegeben hat.</p> <p>Dazu heißt es in der Begründung zum B-Plan-Entwurf (Seite 8) in der ziemlich anonym gehaltenen Beschreibung des Planungsanlasses:  <i>Gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wurde die Absicht erklärt, die bisher gewerblich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich der Chemnitzer Straße 16-26 und Mosbacher Straße 2 in einem Maß zu Wohnen zu entwickeln, welches von der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur abweicht.</i></p> <p>Insofern rügen wir vorsorglich, dass für das ganz entscheidende und offenbar hier als zentral problematisch gesehene Kriterium der Erschließung eines umfänglichen Wohnungsbauprojektes in rückwärtiger Grundstücklage ausgerechnet der betreffende Bauträger als Auftraggeber des maßgeblichen Gutachtens zur Verkehrserschließung aufgetreten ist.</p> <p>Dadurch entsteht der befremdliche Eindruck, dass diese Begutachtung von den Bauträgerinteressen beeinflusst sein könnte und dass man es sich dabei in der Abwägung der kollidierenden Belange für den gewünschten Lösungsvorschlag zu leichtgemacht haben könnte. Denn die als „unumgänglich“ bezeichnete Lösung für die erforderliche Erschließung ist mit einem erheblichen Eingriff in den Grundstücksbestand der Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 verbunden und stellt sich als deutlich</p>	<p>erforderlich. Siehe Ausführungen oben unter Pkt. 3.4</p> <p>Kenntnisnahme  Die Grundstücke Chemnitzer Straße 10 - 14 können weiterhin - wie bisher - unmittelbar über die Chemnitzer Straße erschlossen werden. Die zukünftige Lage der Grundstückszufahrten wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sie wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt</p> <p><i>Im Rahmen eines projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes i.S.v. § 12 BauGB ist es möglich, Vertragspartner sowohl mit der Kostentragung als auch mit der Durchführung oder Beauftragung von städtebaulichen Maßnahmen, Planungen oder Gutachten zu beauftragen. Dies ergibt sich nicht nur bereits aus dem Gesetz (vgl. BauGB § 11 Abs. 1) sondern ist ebenfalls in Rechtsprechung und Literatur anerkannt.</i></p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>einseitig zu erbringendes Flächenopfer dar, das auch von unserer Mandantschaft erbracht werden soll als hinsichtlich des Wohnbauprojekts in jeder Beziehung völlig unbeteiligte Dritte.</p> <p>Es erstaunt, dass das bezirkliche Stadtentwicklungsamt sich diese naheliegende Frage einer möglichen Interessenkollision nicht selbst gestellt hat und warum man dieses quasi weichenstellende, möglicherweise interessengesteuerte Gutachten als Verfahrensgrundlage nicht hinterfragt hat.</p> <p>Weiterhin irritiert und ist zu beanstanden, dass es trotz einer angegebenen 3. Überarbeitung im I.B.S.-Gutachten (siehe: Anlage 1, Seite 31 ff) in den dortigen "Übersichtslageplänen Fall 1 - 4" immer noch um die vormalig mittig durch die Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 (Flurstücke 45 und 46) geführte Erschließungsachse geht, obwohl diese mit dem geänderten B-Plan-Entwurf 2023 inzwischen längst aufgegeben worden ist.</p> <p>Ein in einem derart wesentlichen Ansatz, einer zentralen Erschließungsfrage, fehlerhaft gewordenes, inhaltlich überholtes Gutachten zur Verkehrserschließung kann nicht (mehr) als rechtsrelevante Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage und somit nicht als Verfahrensbestandteil für das aktuelle B-Plan-Aufstellungsverfahren (in der Planfassung 2023) dienen.</p>	<p><i>Der beauftragende Bauträger hat das entsprechende Gutachten nicht selbst geschrieben, sondern lediglich - nach Abstimmung mit dem Bezirksamt - einen sachverständigen Gutachter beauftragt, der seinerseits die objektiven sachlichen Aspekte fachkundig und sachbezogen in seinem Gutachten zu berücksichtigen hatte. Ferner ist dieses Gutachten - wie jedes andere Gutachten auch - vom Bezirk selbst zur Grundlage der weiteren Beurteilung und Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanes gemacht worden.</i></p> <p>Es ist übliche Praxis, dass Gutachten von Grundstücksentwicklern in Auftrag gegeben werden. Dies ändert nichts daran, dass die Gutachten durch die zuständigen Fachbereiche des Bezirksamtes fachlich geprüft werden. Die Behauptung, das Gutachten der I.B.S. sei parteiisch, ist eine Unterstellung („es erscheint naheliegend“, es entsteht der befremdliche Eindruck“), die nicht weiter belegt wird. Diese Unterstellung wird zurückgewiesen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Die „Verkehrstechnische Untersuchung“ des Büros HL hebt hervor (Seite 38), dass die Straßenraumaufteilung in Bezug zur angrenzenden Bebauung, insbesondere zu den Flurstücken Nr.45 sowie 46, eine maßgebende Rolle spielt.</p> <p>Für den geplanten Straßenausbau der Chemnitzer Str. hat der B-Plan-Entwurf die vom Büro HL entwickelte und für die Anliegergrundstücke einschneidendere Variante 2 übernommen mit einer Aufweitung des Straßenraums auf zwei Linksabbiegerspuren zur Straße Alt Kaulsdorf. Diese Erschließungslösung ist mit erheblichen Eingriffen in privates Eigentum verbunden.</p> <p>Angesichts des Gesamtbildes, dass die für die Verwirklichung eines Bauträgerprojekts in rückwärtiger Grundstücklage in erheblichem Umfang neu zu konzipierende Erschließung, die mit umfänglichem Verlust von Grundstücksteilflächen verbunden ist und ausschließlich zu Lasten der Anliegergrundstücke der Chemnitzer Str. geht, ist eine gerechte Abwägung der Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht erkennbar.</p> <p>Der dazu in der Begründung (siehe Seite 127) recht knapp gehaltene Hinweis, dass gemäß § 40 BauGB für die entstehenden Vermögensnachteile der Grundstückseigentümer eine Entschädigung vorgesehen sei, reicht als "Begründung für ein gerechtes Abwägungsergebnis sicherlich nicht aus.</p>	<p>Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass das Erfordernis, die Chemnitzer Straße zu verbreitern, bereits in der Bestandssituation gegeben ist, da der Knotenpunkt der B1/5 mit der Chemnitzer Straße nicht ausreichend leistungsfähig ist (Stufe F gemäß HBS) und es trotz des Verkehrsaufkommens von 12.800 Fahrzeugen täglich an Werktagen südlich des Knotens keine Radverkehrsanlagen gibt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Das IBS-Gutachten hat den Stand vom 12.02.2021 und spiegelt demzufolge den damaligen Planungsstand wider. Auf eine Anpassung wurde verzichtet, weil die entfallene Zufahrt (im Gutachten mit Zufahrt 3 bezeichnet) von vornherein eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung gehabt hätte, vgl. Gutachten S. 22). Auf die Aussagen des Gutachtens der Verzicht auf die Zufahrt 3 somit keinen relevanten Einfluss.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Kennntnisnahme  Zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für die Erweiterung der Chemnitzer Straße wird wiederum auf die Ausführungen unter Lfd. Nr. 3.1. und 3.4 verwiesen.</p>
3.5		<p><u>3b) Umzonung Gewerbegebiet in Mischgebiet</u></p> <p>Unsere Mandantschaft wendet sich weiterhin dagegen, dass für die Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14, die bislang mit dem gleichermaßen gewerblich genutzten, baulichen Umfeld nach der Bewertungsgrundlage des § 34 BauGB unstreitig als Gewerbegebiet anzusehen war, nunmehr ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Das wird eine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung auf diesem Grundbesitz bewirken, da somit gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nunmehr nur noch Gewerbebetriebe zulässig sein</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bereich Alt-Kaulsdorf und Chemnitzer Straße bis zur Kreuzung Am Niederfeld ist straßenbegleitend gewerblich in unterschiedlicher Nutzungsdichte geprägt. Es ist auch ein Wohngebäude -Chemnitzer Straße 14- vorhanden, welches jedoch im auffälligen Kontrast zur im Wesentlichen homogenen gewerblichen Nutzung steht und somit als Fremdkörper die maßgebliche Umgebung nicht prägt. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes in Berlin und zum</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Seite 103, oben) wird dazu zwar versichert: Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen können im Rahmen des Mischgebiets im bisherigen Umfang weitergeführt werden, für diese Nutzungen ergeben sich keine Einschränkungen.</p>	<p>Erhalt des Gebietscharakters. Die Sicherung der Fläche als MI schafft die Voraussetzung für den Erhalt der vorhandenen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet. Grundstückswertmäßig resultiert aus der Festsetzung insofern kein Nachteil, da die bestehende Nutzungsart weiterhin ausführbar wäre und darüber hinaus die Wohnnutzung ermöglicht wird. Gegenüber dem Bestand ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung geplant. siehe auch Lfd. Nr. 3.4</p> <p>Der südlich an den gewerblich geprägten Bereich anschließende Betrachtungsraum stellt sich dagegen als von Wohnnutzung geprägt, mit einer deutlich geringeren Nutzungsdichte dar.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen der Flurstücke 45 und 46 als gemischte Bauflächen dar. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsentwicklung entsprechend des städtebaulichen Konzepts. Die Ziele des städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplans zur Entwicklung der Flächen als Mischgebiet folgen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Auf die derzeit ausgeübte gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück (Baumaschinenverleih) hat die Festsetzung eines Mischgebiets keine Auswirkungen, vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Damit kann jedoch die Besorgnis nicht ausgeräumt werden, dass mit dem Heranrücken von sensibler Wohnnutzung direkt angrenzend an das Gewerbegrundstück Chemnitzer Str. 10 und 14 sich die bislang bestehende Nachbarschaftssituation deutlich verändert. Wegen dieser mit dann strengeren Anforderungen zum Rücksichtnahmegebot entstehenden potentiellen Konfliktschwelle muss somit befürchtet werden, dass vermeintliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung durch die bestehenden Gewerbenutzungen nachbarliche Abwehransprüche geltend gemacht werden könnten, denen unsere Mandantschaft bisher nicht ausgesetzt war.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Die hier geäußerten Befürchtungen sind unbegründet. Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung (Baumaschinenverleih) in Einklang gebracht werden kann. Mit der Festsetzung als MI-Gebiet (zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) wird auch für künftig geplante Bauvorhaben und bauliche Maßnahmen eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Nachbarliche Abwehransprüche können demnach nicht geltend gemacht werden. Der Verträglichkeitsnachweis für neue Nutzungen muss die Vorgaben für das MI-Gebiet (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) erfüllen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Südosten des Geltungsbereichs bereits derzeit eine schutzwürdige Wohnnutzung besteht. <i>Weitere gewerbliche Entwicklungen hätten daher auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Rücksicht auf angrenzende Wohnbebauung zu nehmen. Es ist bei Festsetzung der Flächen als MI nicht zu befürchten, dass aus neu hinzutretender Wohnnutzung höhere Anforderungen an die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes an den vorhandenen Gewerbebetrieb gestellt werden können, als dieser ohnehin die Anforderungen gegenüber der bestehenden Wohnnutzung einhalten muss.</i></p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Unsere Mandantschaft behält sich daher insoweit weiterhin vor, wegen Änderung einer bisher nach Art und Umfang bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung und den damit verbundenen Folgewirkungen entsprechende Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB geltend zu machen.</p>	<p>Kennntnisnahme  Im Rahmen der Abwägung sind die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistenden Entschädigungen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.4.2013 - 4 CN 2/12, unter Bezug auf BVerwG, Beschl. 21.2.1991 - 4 NB 16.90.). Dies ist hier erfolgt. Die Erforderlichkeit des Eingriffs in das private Eigentum wurde dargelegt.</p> <p>Soweit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Flächen im (privaten) Eigentum des Einwenders für (insbesondere fremdnützige) Zwecke i.S.d. § 40 BauGB überplant werden, kommen Entschädigungsansprüche zugunsten des Einwenders in Betracht. Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel für die Umsetzung der Entschädigungsansprüche und den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme werden gem. § 40 BauGB im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu möglichen Ansprüchen gemäß § 42 BauGB siehe Ausführungen unter 3.1 und 3.4.</p>
3.6		<p><u>3c) Wegeerschließung an der nördlichen Grundstücksgrenze Chemnitzer Straße 10 und 14</u></p> <p>Nachdem auf die ursprünglich vorgesehene Erschließung des hinterliegenden künftigen Wohngebiets durch mittige Führung über die Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Dieser Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Die Linie E - F bzw. die nördliche Baugrenze des Baugebiets MI 2 verlaufen exakt entlang der Grenze zwischen den</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>14 verzichtet worden ist, sieht das aktuelle Planungskonzept stattdessen nunmehr eine zwischen den Mischgebieten M1 1 und M1 2 gelegene, deutlich schmalere Wegeerschließung für Fußgänger und Radfahrer mit einer Breite von 6,00 m vor, die an der nördlichen Grundstücksgrenze des Gewerbeareals Chemnitzer Str. 10 und 14 anschließt und mit den Buchstaben E-F-G-H bezeichnet ist.</p> <p>Diese geplante Wegeerschließung auf der Fläche E-F-G-H (das ist das landeseigene Flurstück 8046/047) wird zugleich zwischen den Buchstaben G und H durch die Baugrenze des Mischgebiets M1 (unterer Rand) und zwischen den Buchstaben E und F durch die Baugrenze des Mischgebiets M 2 (oberer Rand) definiert.</p> <p>Nach der betreffenden zeichnerischen Darstellung im B-Plan-Entwurf liegt die Baugrenze zwischen E und F jedoch offensichtlich nicht exakt auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 45 und somit nicht auf der Gebäudekante der dortigen Grenzbebauung, sondern schneidet längsseitig einen Teil dieser grenzständigen Bebauung ab offenbar mit dem Ziel, diese Fläche der in 6,00 m Breite vorgesehenen Wegeerschließung zuzuschlagen.</p> <p>Die Umsetzung einer solchen Vorgabe wäre mit einem erheblichen baulichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz verbunden, der einen in statischer Hinsicht komplizierten und kostenaufwändigen Umbau dieses</p>	<p>Flurstücken 45 im Süden und Flurstück 8046 im Norden.  <i>Durch die getroffene Festsetzung der Baugrenze (Linie E-F) entlang der Baukörperkante auf der vorhandenen Flurstücksgrenze wird der private Belang berücksichtigt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme privater Flächen in diesem Bereich ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.</i></p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>grenzständigen Gebäudes bedeuten und wirtschaftlich gesehen wohl einem Abriss und einer Neubebauung gleichkäme.</p> <p>Wir widersprechen dem und fordern, die betreffende Baugrenze in der Weise zu verschieben, dass die an dieser Stelle vorhandene Grenzbebauung vollständig innerhalb des durch diese Baugrenze definierten Ml 2 liegen wird.</p> <p>Außerdem bleibt fraglich, wie das in der Plandarstellung weiterhin straßenseits vorgesehene „Luftgeschoss“ an der Grundstücksgrenze des Flurstücks 45 ohne Mitwirkung unserer Mandantschaft entstehen soll, wie sich im Übrigen auch die städtebauliche Notwendigkeit eines solchen Luftgeschosses und dessen sinnfragliche Funktion zur Sicherung der beiden Zufahrten. (Begründung, Seite 110, oben) an dieser Stelle nicht erschließt,</p> <p>Die betreffende Fläche mit der Bezeichnung E-F-G-H wird übrigens an einer anderen Stelle der Begründung als schmale Wegeerschließung für Fußgänger und Radfahrer definiert - also nicht als Zufahrt (für Kraftfahrzeuge).</p> <p>Deshalb sei angeregt, auf das an dieser Stelle wenig sinnhafte Luftgeschoss zu verzichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die beiden „Luftgeschosse“ sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Dieses Konzept sieht vor, dass die Bebauung entlang der Chemnitzer Straße nicht vollständig geschlossen errichtet wird, sondern dass Öffnungen verbleiben. Grundlage der Planung war das städtebauliche Leitbild, welches entlang der Chemnitzer Straße eine geschlossene Bebauung vorsah, die städtebaulich u.a. durch Durchgänge und -fahrten gegliedert werden sollte im Übergang zur kleinteiligen Bebauung des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes. Vor diesem Hintergrund wurden auch die Festsetzungen 22 und 23 in den Bebauungsplan aufgenommen, vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer 3.7.</p> <p>Grundsätzlich stellt diese Bebauung ein Angebot dar. Es besteht zwar die Verpflichtung, die Zufahrtbereiche jeweils bis zu einer Höhe von 42,5 m über NHN von Bebauung freizuhalten. Jedoch besteht keine Verpflichtung, die darüber zulässige Bebauung (vgl.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Nebenzeichnungen) zu errichten.</p> <p>Es ist im Übrigen zutreffend, dass die nördliche Wegeverbindung nur Radfahrern und Fußgängern dienen soll.</p>
3.7		<p><u>3d) textliche Festsetzungen Nr. 22 und 23</u>  Diese beiden textlichen Festsetzungen erscheinen im Verhältnis zueinander und ihrem jeweiligen Regelungsinhalt unverständlich, textlich missglückt und missverständlich, sie werden dem Grundsatz der Klarheit und Bestimmtheit von Rechtsnormen nicht gerecht.  Beispielsweise erschließt sich nicht, welche praktische Anwendungsbedeutung der Regelung in der Festsetzung zu Nr. 23 zukommen soll, wenn  „Unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden“ könne.</p> <p>Zudem erscheinen die für eine solche Festsetzung in der Begründung genannten Rechtsgrundlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO) hinsichtlich §9 Abs. 1 Nr.2a BauGB nicht einschlägig.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen soll für das Mischgebiet MI 2 erreicht werden, dass einerseits Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden können, andererseits aber – entsprechend dem städtebaulichen Konzept, siehe Ziffer 3.6 - keine vollständig geschlossene Bebauung entstehen muss, sondern Lücken verbleiben können, um Durchgänge und Durchfahrten herstellen zu können. <i>Durch die Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes insbesondere Sicherheit, Gesundheit und Belichtung berücksichtigt. Es kann von einer ausreichenden Gewährleistung dieser Belange ausgegangen werden.</i></p> <p>Kenntnisnahme  Rechtsgrundlagen für die Festsetzung Nr. 22 sind § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Festsetzung Bauweise) in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO (Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Rechtsgrundlage für die Festsetzung Nr. 23 ist § 9 Abs. 1 Nr. 2a sowie wiederum § 22 Abs. 4 BauNVO. Danach kann festgesetzt werden, inwieweit an die vordere, rückwärtige und seitliche</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Im Übrigen macht der dortige Bezug auf eine Linie G-H keinen Sinn, da die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 22 und 23 ausschließlich das Mischgebiet MI 2 betreffen und die Linie G-H außerhalb des Mischgebiets MI 2 liegt.</p>	<p>Grundstücksgrenze herangebaut werden darf oder muss.</p> <p>Wird gefolgt. An dieser Stelle ist ein redaktioneller Fehler unterlaufen. Die Festsetzung Nr. 23 wird so überarbeitet, dass ein Bezug zur Linie G - H und dem Mischgebiet MI 1 hergestellt wird.</p>
3.8		<p>4. <u>Das Niederschlagswasserkonzept vom 16.09.2019</u> Die betreffende Untersuchung ist gemäß dortiger Vorbemerkung für die Planung bis zur Chemnitzer Str. 28 vorbereitet, jedoch hinsichtlich ihrer gesamten Flächenabgrenzung nicht deutlich erkennbar.</p> <p>Es wäre notwendig, auch die Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 in diese Untersuchung und Berechnung einzubeziehen und bei einer möglichen Regenwasserableitung zur Wuhle mit einem Leitungsrecht dinglich zu sichern.</p> <p>In Ergänzung des vorstehenden Vorbringens wird auf die diesseitige Stellungnahme vom 04.10.2021 Bezug genommen und insoweit hier mit</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Niederschlagswasserkonzept betrachtet die Baugebiete WA 2, MI 1 und MI 2 in ihrer Gesamtheit. Dies beinhaltet auch die Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14. Der betrachtete Bereich geht aus dem „Lageplan zum Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung“ hervor, der dem Konzept beifügt ist.</p> <p>Ausgenommen sind im Konzept danach lediglich die Baugebiete WA 3 (d.h. das Grundstück Chemnitzer Straße 28 und die südlich davon gelegenen Grundstücke) sowie die Kleingartenfläche und das westlich davon gelegene Baugebiet WA 1. Auf diesen Flächen erfolgen im Wesentlichen bestandsorientierte Festsetzungen, zudem ist eine lockere Bebauung festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>einbezogen, als die dortigen Ausführungen in dem nunmehr geänderten B-Plan-Entwurf weiterhin unberücksichtigt geblieben sind.</p>	
4.1	<p>Bürger*in 4</p> <p><i>Eingangsdatum: 27.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 27.06.2023</i></p>	<p>Wir verweisen erneut auf unsere Stellungnahmen vom 30.11.2016 und vom 07.10.2021.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Wuhle fordern wir weiterhin die angrenzenden Flächen als Grünzug und nicht als exklusive Wohnlage zu entwickeln. Die direkt angrenzenden Grundstücke dienen nicht zur Befriedigung des Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum und somit nicht der Allgemeinheit, sondern dem Wunsch Einzelner. Die Weiterentwicklung der Grundstücke als Grünzug dagegen würde dem Wohl der Allgemeinheit nach Erholungs- und Ausgleichsflächen für die stetige Zunahme an Versiegelungen dienen. Das notwendige ‚überwiegende Interesse der Allgemeinheit‘ ist für einen Teil des B-Plans nicht gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahmen vom 30.11.2016 und vom 07.10.2021 sind im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung abgewogen worden.</p> <p>Wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch die Wohnbedarfe der Bevölkerung zu berücksichtigen. In Berlin besteht weiterhin ein erheblicher Mangel an Wohnraum. Berlin gilt aufgrund der Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung – AwohnV landesweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Ziel, die bestehende und prognostizierte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin nachzukommen, Rechnung getragen.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner baulichen Vorprägung für eine bauliche Entwicklung in besonderer Weise geeignet. Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Festsetzungen sind zudem aus dem FNP des Landes Berlin entwickelt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wir sind empört, dass der Versiegelungsgrad innerhalb der B-Plan-Fläche sogar noch erhöht werden soll, statt ihn zu verringern. Dagegen protestieren wir entschieden, vor</p>	<p>Das Bauvorhaben unterliegt dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Danach sind auf 30% der zulässigen Geschossfläche für das Wohnen Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Somit wird in erheblichem Umfang auch Wohnraum geschaffen, der für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist</p> <p>Den Belangen von Natur und Landschaft wird u.a. dadurch Rechnung getragen, dass entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze der Grünbereich aus bereits vorhandenen Kleingärten und Wuhlegrünzug planungsrechtlich gesichert wird. Die Erholungsfunktion der Kleingärten bleibt gewahrt. Gleichzeitig erfolgt über die Aufnahme der grünordnerischen Festsetzungen die Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für Baum-, Strauch-, Heckenanpflanzungen und Dachbegrünungen getroffen. <i>Die Inanspruchnahme der Fläche für die geplante bauliche Nutzung ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 (Bodenschutzklausel) BauGB zu begründen. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.</i></p> <p>Wird nicht gefolgt. Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung. Auch das Biotop entlang der</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>allem aufgrund der Empfindlichkeit des nahegelegenen Biotops (Wuhle), des geschützten Biotops<sup>1</sup> entlang der Wuhle sowie der Trinkwasser- schutzgebietszone III A.</p> <p>Ziel der Bundesregierung ist es, die durchschnittliche Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu begrenzen.</p> <p><i>„Bereits 2006 hatte das Berliner Abgeordnetenhaus die „Lokale Agenda 21 Berlin“ verabschiedet und darauf aufbauend die Flächenversiegelung als einen der 16 Kernindikatoren zum Nachweis der nachhaltigen Entwicklung der Stadt definiert sowie das Ziel eines ausgeglichenen Saldos zwischen Flächenversiegelung und Entsiegelung ab 2030 formuliert. In der aktuellen Koalitionsvereinbarung hat sich der Berliner Senat zu den nationalen Klimaschutzzielen bekannt und das Ziel gesetzt, Berlin zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln. Berlin weist derzeit einen Versiegelungsgrad von etwa 35 Prozent auf. Die durchschnittliche Zunahme der Flächenversiegelung im Zeitraum der Jahre 2005 bis 2015 beträgt etwa 140 Hektar pro Jahr (dies entspricht 3.800 Quadratmetern pro Tag). Seit 2005 hat sich der Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche um etwa 1 Prozent erhöht [1]. Betrachtet man nur diese Angaben der Versiegelung als einen Bestandteil des Flächenverbrauchs, wurde in Berlin zwar das nationale Ziel einer reduzierten Flächenanspruchnahme von 0,68 Hektar pro Tag (=</i></p>	<p>Wuhle wird nicht beeinträchtigt, die bestehende Situation wird mit der Festsetzung „Private Grünfläche Dauerkleingärten“ bzw. „Uferschutzstreifen“ gesichert. Die Beeinträchtigung oder Vernichtung gewässernaher Biotope ist nicht zu erwarten. Nahrungs- und Rastflächen sind nicht erheblich betroffen</p> <p>Zur Flächenversiegelung: die Planung entspricht dem Ziel, die Inanspruchnahme (und Versiegelung) neuer Flächen zu reduzieren, da baulich vorbelastete Flächen im Siedlungsbereich in Anspruch genommen werden. Sie folgt dem Postulat des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Andererseits ist es vor dem Hintergrund des allseits bekannten Wohnraum Mangels in Berlin erforderlich, neuen Wohnraum zu schaffen. Dies kann nicht nur in Form von Aufstockung von Bestandsbauten oder Umnutzung von Gewerbebrachen erfolgen, eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ist bis zu einem gewissen Grad unvermeidlich. Es ist jedoch vorteilhaft, wenn diese Flächen - wie in diesem Fall - im Siedlungsbereich liegen, vollständig erschlossen und baulich vorgeprägt sind.</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p><i>6.800 Quadratmeter pro Tag) für den Zeitraum 2012 bis 2015 erreicht, jedoch wird der langfristige Anspruch der Lokalen Agenda 21 eines ausgeglichenen Saldos zwischen Flächenversiegelung und Entsiegelung ab 2030 noch nicht erfüllt.“</i> Quelle:///C:/Users/BLN%20(Uwe)/Downloads/leitfaden_leitbild_massnahmenkatalog_vorsorgender_bodenschutz_2021.pdf</p> <p>Seit dem Jahr 2000 gehen an diesem Ort an der Wuhle immer wieder und immer mehr Flächen verloren, obwohl die Ufer der Gewässer Berlins für die Allgemeinheit zugänglich sein und bleiben sollen. Mit Erweiterung der Ausweisung des Wohngebiets WA 1 werden die bereits vorhandenen, derzeit noch eingeschossigen, unbefestigten und vermutlich illegal, da lt. FNP bisher als Grünfläche ausgewiesen, errichteten Häuser direkt an der Wuhle nicht nur genehmigt, sondern auch zu größeren Häusern mit mehr Grundfläche umbaubar und versiegeln anschließend noch mehr versickerungsfähige Böden.</p> <p>Auch wenn die Bebauung in WA 2 ggü. der ursprünglichen Planung höher erfolgen kann, bedeutet das leider nicht,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>An der Zugänglichkeit des Wuhleufers im Bereich des Plangebietes ändert sich durch die Planung nichts. Das Baugebiet WA 1 ist bereits bebaut, so dass nur in einem geringen Umfang neue Baurechte geschaffen werden. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde ein einziges Grundstück - das Grundstück Alt Biesdorf 53 N - zusätzlich in das Baugebiet WA 1 einbezogen. Damit wurde einer Anregung des dortigen Eigentümers entsprochen. Die Einbeziehung ist angemessen, da dieses Grundstück durch seine Lage zwischen dem Wuhlegrünzug im Westen und der Kleingartenfläche im Osten dem Baugebiet WA 1 städtebaulich zuzurechnen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Baugebiet WA 1 - eine eingeschossige Bebauung bei einer GRZ 0,2 - lassen nur eine kleinteilige Bebauung zu. Die stark abstrahierende und nicht parzellenscharfe Darstellung des FNP ist für eine Bewertung dieser Situation ungeeignet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>dass weniger Fläche verbaut wird. Es wird nur mehr Wohnfläche in anderer Häuserform geschaffen und leider noch immer mit einer viel zu geringen prozentualen Auflage zur Schaffung bezahlbarem Wohnraums. Der prozentuale Anteil liegt, wie in unserer Stellungnahme vom 07.10.2021 ausgeführt noch immer bei unter 18 % des Gesamtbauvorhabens.</p> <p>Die Straßen zwischen den Häusern sind im B-Plan nicht als solche dargestellt, sondern lediglich als Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Dritte, was die tatsächliche Versiegelung verschleiert.</p> <p>Ein autofreies Quartier ist trotz adäquater ÖPNV-Anbindung nicht einmal in Betracht gezogen worden.</p> <p>Somit entspricht die Planung weiterhin nicht dem LaPro (Begründung S. 41, ff.), sondern auch den in der Begründung genannten Vorgaben (S. 32):  <i>„Generelles Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Funktionsverlusten von Boden. Dazu wird der Versiegelungsgrad des Bodens auf</i></p>	<p>dienenden sozialgerechten Bodennutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau für alle Flächen, die Geschosswohnungsbau ermöglichen im WA und MI getroffen.  Der Anteil der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen berücksichtigt die geltenden Bestimmungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und das Ziel des Bebauungsplanes zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.</p> <p>Kenntnisnahme  Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über ein Netz von privaten Erschließungsflächen, die an die Chemnitzer Straße bzw. an die Mosbacher Straße angeschlossen sind. Auf die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Diese Vorgehensweise ist üblich und dient keinesfalls dazu, die tatsächliche Versiegelung zu verschleiern,</p> <p>Die Voraussetzungen für ein autofreies Quartier liegen in diesem vorstädtischen Siedlungsgebiet, das über keine direkte Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr verfügt, nicht vor.</p> <p>Kenntnisnahme.  Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p><i>das notwendige Maß begrenzt bzw. werden bereits verdichtete und versiegelte Flächen genutzt.“</i></p> <p>Der bloße ‚Erhalt‘ von grünen Flächen ist keine ‚Minderung von Flächeninanspruchnahme‘ und schon gar keine ‚Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen‘, wie es das LaPro als Entwicklungsziel vorgibt. Im Gegenteil der Erhalt von grünen Flächen wird durch die erneute Auslegung sogar noch verringert, da die Fläche für WA 1 ausgeweitet wird. Die Anpflanzungen von wenigen hochstämmigen, vermutlich kleinkronigen Bäumen und von Hecken im Randbereich sind weit entfernt von den Zielen des LaPro.</p> <p>Und obwohl der Versiegelungsgrad immer noch weiter erhöht wird, ist die Textlichen Festsetzung Nr. 15 weiterhin ohne Ergänzung für die Schaffung sog. Biodiversitätsdächer. Diese Steigerungen des Versiegelungsgrads seit 2016 sind ohne adäquaten Ausgleich nicht mehr begründbar und müssen endlich aufhören.</p> <p>Eine wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen darf in Zeiten des Klimanotstandes, wo versiegelte Flächen zur Verstärkung der Effekte von Treibhausgasen beitragen, nicht als Begründung dienen, dass Flächen bis aufs Äußerste ausgereizt und versiegelt werden, wenn damit die Zukunft unserer Kinder beeinträchtigt wird. Die stetig</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die vorhergehenden Ausführungen – auch zur geringfügigen Erweiterung des Baugebiets WA 1 wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung Nr. 15 schreibt eine extensive Begrünung von 75% der Dachflächen vor, wobei die Substratstärke der Begrünung mindestens 15 cm betragen muss. Diese Festsetzung dient zum einen der Schaffung neuer Lebensräume auf Dachflächen und zum anderen der Rückhaltung von Niederschlags-wasser bei. Sie verbessert die ökologische Situation im Gebiet und hat damit eine Funktion als Ausgleichsmaßnahme.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird nicht in erster Linie deshalb aufgestellt, um eine Fläche wirtschaftlich verwerten zu können. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf einer hierfür städtebaulich gut geeigneten Fläche dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, darunter zu einem</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>steigende Versiegelung von Flächen zählt damit genauso zum „mangelnden Umwelt- und Klimaschutz“ wie es das Bundesverfassungsgericht (BVG) in seinem Urteil beschreibt (<a href="https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html">https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html</a>)</p> <p>Auf diese Art wird das „Recht unserer Kinder auf Zukunft“ verhindert. Derartiges Vorgehen hat das BVG in seinem Urteil gerügt.</p> <p>Noch immer und nun auch noch verstärkt, unterliegt dieses Bauvorhaben nicht dem allgemeinen höheren Interesse, sondern dient lediglich den Interessen Weniger bzw. Einzelner.</p> <p>Neben den in unserer Stellungnahme von 2016 genannten, vorkommenden Arten, für die der Umweltatlas damals schon Kern-, Verbindungs- bzw. potentielle Kern- und Verbindungsflächen aufzeigte, wurde inzwischen auch der Biber entlang der Wuhle nachgewiesen. D. h. auch wenn der Umweltatlas dies noch nicht zeigt, kommt der Biber vor und nutzt die Wuhle zum Wandern und Leben und muss bei Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Da der Biotopverbund durch die Planung extrem eingeschränkt wird, ist dies besonders wichtig.</p> <p>Begründung:</p>	<p>erheblichen Anteil auch solchen, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Der Berliner Senat hat sich vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels zum Ziel gesetzt, 20.000 Wohnungen im Jahr neu zu errichten. Dieses Ziel ist schwer erreichbar, zumal sich die finanziellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in jüngster Zeit deutlich verschlechtert haben. Umso wichtiger ist es daher, Wohnungsbau auf dafür geeigneten Flächen entschieden voranzutreiben. Dafür ist das Land Berlin auf die Mitwirkung privater Investoren angewiesen, weil das Bauvolumen nicht vollständig von landeseigenen Gesellschaften und Genossenschaften geleistet werden kann. Die Planung dient nicht den Interessen weniger. Sie dient insbesondere den Interessen all derjenigen, die dringend eine Wohnung benötigen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan berührt nicht die Flächen unmittelbar entlang der Wuhle, diese bleiben unverändert. Bibervorkommen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Leider gibt es in der Begründung zum B-Plan keine Markierungen der Änderungen, was die Nachvollziehbarkeit der erneuten Auslegung erschwert, vermutlich Absicht.</p> <p>Tabelle 1: Flächenbilanz (Stand 17.09.2019 und Mai 2023), S. 29/30, zeigt noch immer keinen Vergleich der Planung zur Bestandssituation und der bisher unversiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebiets.</p> <p>Noch immer heißt es in der Begründung unter „Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan“:          „Soweit im Wasserschutzgebiet möglich, soll das anfallende Niederschlagswassers gemäß Rundschreiben 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an Ort und Stelle versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Damit wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.“</p> <p>Dieser Aussage haben wir bereits in der Stellungnahme vom 07.10.2021 widersprochen und halten daran fest, da lt. vorliegendem Konzept das Regenwasser zwar in Retentionsdächern zurückgehalten, aber danach doch wieder in die Abwasserkanalisation abgeben wird, welche in die Wuhle entwässern.</p>	<p>Kenntnisnahme          Auf eine Kennzeichnung konnte verzichtet werden, da nicht nur die Änderungen Gegenstand der erneuten Beteiligung waren, sondern die Planung insgesamt. Darüber hinaus wurden zusammenfassend im Punkt Verfahren der Begründung V.6 auf die Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung 2021 hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme          Angaben zur Bestandsversiegelung finden sich im Umweltbericht bei den Ausführungen zum Schutzgut Boden.</p> <p>Wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das hier angeführte Zitat aus der Begründung beschreibt ein abstraktes Ziel der Planung vor dem Hintergrund der geltenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Konkret ist festzustellen, dass eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet (Baugebiete WA 2, MI) nicht möglich ist, weil der der Flurabstand des Grundwassers zu gering ist und daher der vorgeschriebene Abstand von Versickerungsanlagen zum zeHGW (dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstands nicht eingehalten werden kann. Daher muss das Oberflächenwasser zurückgehalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Es liegt ein Entwässerungskonzept vor, dass die erforderlichen Rückhaltevolumina bzw. Flächenbedarf für</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>„Bei Umsetzung der Planung werden die Mischgebietsflächen sowie die Flächen des WA 2 weitgehend an die Kanalisation angeschlossen. In Teilen werden Rückhaltesysteme angelegt. Insgesamt ist mit der Einleitung von einer sehr hohen Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auszugehen.“ (Begründung S. 83)</p> <p>So soll das Regenwasser der Wege und Stellplätze ebenfalls ohne weitere Filterung in die Abwasserkanalisation und somit in die Wuhle eingeleitet werden. Das lehnen wir nicht nur aufgrund der Eingliederung der Fläche in die TWZ IIIA ab. Eine Filterung der Regenabwässer von Wegen und Stellplätzen ist unerlässlich, da sonst nicht garantiert werden kann, dass es nicht zu Kontaminationen der Wuhle und des Grundwassers durch Öl und Benzin, besonders bei Starkregenereignissen, welche immer mehr zunehmen, kommt.</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.10.2021 lehnen wir die Aussage zum Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt ab, dass der ‚Gewässerrandstreifen gesichert und entwickelt werden soll‘ (Begründung S. 72). Diese Aussage ist hier falsch, da diese Maßnahme über das GEK im Rahmen der WRRL erfolgt und kein Erfolg bzw. Inhalt der vorliegenden Planung ist.</p>	<p>Rückhalteanlagen aufzeigen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Niederschlagswassereinleitung in öffentliche Gewässer werden durch die zuständige Senatsverwaltung geprüft und können lt. Gutachterlicher Aussage eingehalten werden.</p> <p>Der konkrete Entwässerungsnachweis wird auf Ebene der Baugenehmigung erstellt. Wenn seitens der Genehmigungsbehörden eine Filterung des anfallenden Oberflächenwassers von Wegen und/oder Stellplätzen gefordert werden sollte, wird dies entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine positive Retentionswirkung hat die festgesetzte Dachbegrünung. Die begrünten Dächer können das Oberflächenwasser zumindest teilweise speichern und über Verdunstung an die Umwelt abgeben.</p> <p>Die oben angeführte, vom Einwender bemängelte Formulierung in der Begründung wird überarbeitet, weil sie tatsächlich nicht umsetzbar ist. Dem Einwand wird insoweit gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan die Flächen entlang der Wuhle (Gewässerrandstreifen) planungsrechtlich als Grünflächen sichert. Dies schafft die Voraussetzung für die weitere Entwicklung im Gewässerentwicklungskonzept im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Ebenso ist der Erhalt des Wuhlegrünzugs, der bereits z. T. als Grünanlage ausgewiesen, somit gesichert ist und nicht überbaut werden darf, keine Errungenschaft der vorliegenden Planung und ist demzufolge nicht darauf anrechenbar. Im Gegenteil, sich evtl. noch im Vorhabengebiet aufhaltende Tiere werden in die Kleingärten und den Grünzug verdrängt. Somit erhöht sich dort der Konkurrenzdruck zwischen den Tieren und es kommt zur Abwanderung oder zum Tod einzelner Tiere, da nicht mehr genug Nahrungs-, Rast- und Nistplätze zur Verfügung stehen. Die Pflanzung von Hecken und Bäumen, welche je nach Art und Pflege erst nach mehreren Jahren bis gar nicht, ihre volle Funktion erreichen, gleichen den Verlust und die Reduzierung des Lebensraums nicht aus, besonders dann, wenn keine Mindestqualitäten festgesetzt werden. Wir lehnen diese Aussagen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ab.</p> <p>Auch weitere in unserer Stellungnahme vom 07.10.2021 zu Bodensubstrate in Dachbegrünungen; Nullvariante; TF 7; TF 18; Bewertung des Landschafts- und Stadtbildes (In Tabelle 15 steht noch immer eine zwei in der Zwischensumme, obwohl dies Null sein müsste); Artenschutzrechtliche Bewertung (Empfindlichkeit der Arten); Geschützte Biotope (keine Eingriffe, trotz Aussage, dass das Wuhle-Ufer „entwickelt werden soll“) getätigten Aussagen wurden nicht beachtet. (s. Anlagen)</p>	<p>Kenntnisnahme Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbewertung ist keine Anrechnung des bestehenden Wuhlegrünzug als Ausgleichsmaßnahme erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme In der Abwägung der Stellungnahme vom 07.10.2021 wurde zu den hier genannten Punkten Folgendes ausgeführt (Einwand jeweils kursiv gedruckt):</p> <p>Dachbegrünung/Bodensubstrate <i>Hinweis, dass die geplanten Dachbegrünungen den Verlust der gewachsenen, lebendigen Bodenschichten nicht ersetzen könne. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die in TF 15 festgesetzte 15 cm mächtige Mindestdeckung auf den Dachflächen zu gering sei und dass das Regenwasser von den begrünten Dachflächen direkt in die Kanalisation</i></p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p><i>abgeleitet werden solle.</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Diese Auffassung wird nicht geteilt. Der Verlust ruderaler Vegetationsbestände kann durch eine extensive Dachbegrünung teilweise ausgeglichen werden, auch wenn im Sinne der Angemessenheit im B-Plan nur eine extensive Dachbegrünung mit 15 cm im Rahmen der Ausgleichsbetrachtung vorgesehen ist. Das dort zurückgehaltene Oberflächenwasser verdunstet zu großen Teilen, gelangt also nicht in die Kanalisation.</p> <p><i>Nullvariante: In den Betrachtungen des Umweltberichts fehle die Nullvariante</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in Kap. 4.1 des Umweltberichtes beschrieben.</p> <p><i>Zu TF 7 (Heckenpflanzung): Fehlende Angaben in der TF 7 und der dazu gehörenden Pflanzliste zur Qualität der Pflanzware bzw. zu Abständen zwischen den Strauchpflanzen</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Die Definition einer Hecke basiert auf entsprechenden Qualitätskriterien im Sinne einer geschlossenen linearen Strauchreihe. Der geforderte Charakter ist lt. Aussage der zuständigen Fachabteilung hinreichend durch die Formulierung der TF bestimmt.</p>



Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Zu TF 18: Fehlende Regelungen zum Vogelschutz an Glas ergänzend zur TF 18 (Bau von Loggien)</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Vogelschlag und eine zu hohe Lichtverschmutzung sind bei Planung von Bauvorhaben zu vermeiden. Daher sind die entsprechenden Hinweise in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Es erfolgt eine entsprechende Prüfung auf der Ebene der Baugenehmigung. Die getroffenen Festsetzungen stehen diesen Maßnahmen nicht entgegen.</p> <p><i>Zur Bewertung des Landschafts- und Stadtbildes: Der Bewertung der „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ werde nicht gefolgt. Hinweis, dass der Verlust von Bestandsgrün und Sichtbeziehungen aus und in die Umgebung in der Bewertung berücksichtigt werden müsse.</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Im Hinblick auf die Einstufung zur „Qualität des Landschaftsbildes“ wird das Kriterium Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente angewendet.</p> <p>Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der vorhandenen Grün- und Freiflächen im WA 2 und damit der landschaftstypischen und/oder gestalterischen Elemente. Durch die Planumsetzung entsteht auf Lagerflächen ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet.</p> <p>Dabei werden hinsichtlich der Sichtbeziehungen u.a. auch der Grünflächenanteil und Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende störende Elemente berücksichtigt.</p> <p>Der Schreibfehler in der Tabelle 15 wird korrigiert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Artenschutzrechtliche Bewertung: Hinweis auf fehlende Bestandserfassungen auch an den Gebäuden.</i></p> <p><i>Hinweis auf fehlende vergleichende Einschätzung bzgl. des Einflusses der Bebauung, dem Verlust von Niststätten und deren Auswirkung auf die jeweils vorhandene lokale Population.</i></p> <p><i>Hinweis auf den Schutzstatus und erforderlichen Ausgleich der Niststätten von Gebäudebrütern.</i></p> <p><i>Forderung, dass vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sowie bei Beschnitt oder Beseitigung von Vegetation diese vorab auf das Vorkommen von Niststätten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen sei, um einen adäquaten Ausgleich schaffen zu können.</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass aufgrund der großflächigen Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie deren gewerblicher Nutzung nicht davon ausgegangen wird, dass hier Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes wurde eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.</p> <p>Zudem bieten die Flächen der Kleingartenanlage „Mosbacher Straße“ mit den dort vorhandenen Strukturen Lebensräume für die typischen Tierarten. Da diese Flächen erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>ihre Lebensstätten vorbereitet werden.</p> <p><i>Geschützte Biotope: Anzweiflung der Aussage: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-86 kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln vor. Die im Bereich der Wuhle geschützten Flächen und Biotope werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.“ Hinweis auf eine Überschneidung von WA 1 und einem gem. Umweltatlas geschütztem Biotop im nordwestlichen Bereich.</i></p> <p>Stellungnahme hierzu: Für das WA 1 erfolgt lediglich eine Bestandssicherung. In diesem Bereich sind bereits Wohngebäude vorhanden. Ggf. vorhandene Geschützte Biotope im Bereich der Wuhle liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.</p> <p>Die Darstellungen im Umweltatlas sind nicht grundstücksscharf.</p> <p>Zur Kritik an der Aussage, dass das Wuhle-Ufer „entwickelt werden soll“, vgl. vorangegangene Ausführungen.</p> <p>Kenntnisnahme Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nach Prüfung des zuständigen bezirklichen Fachbereiches nicht relevant, da die Fläche im Umweltbericht bereits als im Bestand vollständig versiegelt bewertet wird. Daher ist es nach nochmaliger Prüfung korrekt, dass das Schutzgut Fläche keinen Eingang in die Bilanzierung gefunden hat.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Zudem fehlt in der Bilanzierung noch immer die Einzelbewertung des Schutzguts Fläche, obwohl gemäß der Definition zum Schutzgut Fläche auch eine eigenständige quantitative Betrachtung (u. a. Flächen- verbrauch/- inanspruchnahme + Nutzungseffizienz) dafür quantifiziert und an klaren Grenzen gemessen/ bewertet werden muss. Siehe dazu Ausführungen in „Ansätze einer Bewertungsmethodik für die UP in der Bauleitplanung“ von W. Dickhaut, A. Repp v. 2018.</p> <p>Somit bleibt das Fazit vom 07.10.2021 auch das Fazit von 2023: Die Planung deckt nicht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und unterliegt somit nicht dem allgemeinen öffentlichen Interesse.</p> <p>Die Planung ist so ausgelegt, dass alles bis auf die letzte Fläche bebaut wird. Dabei werden Biotop- Verbund- Funktion (gesamtes Plangebiet), geschützte Biotope, die Auflagen des Senats zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von Berlin, Verringerung von Autoabgasen, die Erhöhung des Nutzungsdrucks auf Grünflächen sowie die mit der Bebauung sonstigen kumulierenden Wirkungen (z. B. Ausbau des Straßen- Knotenpunkts), usw., ignoriert, obwohl das BauGB in seiner Anlage 1 die Bewertung dieser Faktoren im Vergleich zur Umweltgerechtigkeit fordert (Anlage 1, Nr. 2b, Unterpunkte ff), gg), Nr. 2c, 2d).</p>	<p>Wird nicht gefolgt. Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Leider zeigt sich an dieser Planung, dass trotz des Klimaschutzurteils vom 24.03.2021 und des ausgerufenen Klimanotstands für Berlin, Bebauung und wirtschaftlicher Nutzen Einzelner immer noch wichtiger sind, als der Schutz des Klimas, der Biotope, der Gesundheit der Menschen, die Verringerung der Versiegelung und die Zukunft unserer Kinder.</p> <p>Wir lehnen den vorliegenden B-Plan aus den o. g. Gründen weiterhin ab.</p> <p>Es ist sehr bedauerlich, dass trotz ausreichend Zeit seit der letzten Auslegung und Überarbeitung des B- Plans unsere Hinweise zu Falschaussagen und Berechnungsfehlern zum überwiegenden Teil nicht beachtet wurden. Wir behalten uns daher vor, den B-Plan rechtlich prüfen zu lassen und ggf. weitere Schritte dagegen einzuleiten.</p>	

**Tabelle der Auswertung der erneuten Beteiligung der TÖB gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1	<p>Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I Vermögen und Beteiligungen</p> <p><i>Eingangsdatum: 05.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 05.07.2023</i></p>	<p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Ich weise erneut ausdrücklich darauf hin, dass die Maßnahme erst als gesichert gilt, wenn die benötigten Mittel im Haushaltsplan aufgenommen sind. Die Finanzierung ist durch den Bezirk sicherzustellen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Der formulierte Hinweis wurde bereits in der förmlichen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB und in der erneuten Beteiligung der TÖB in der Stellungnahme vom 29.09.2021 gegeben und bezieht sich auf den Erwerb von Grundstücksflächen zur Sicherung von Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan sichert die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung von Baumaßnahmen als öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die im Bezirkshaushalt zu berücksichtigenden haushaltmäßigen Auswirkungen verwiesen.</p> <p>Die erforderliche Einstellung finanzieller Mittel beinhaltet den Grunderwerb privater Grundstücksflächen und Mittel für etwaige berechnete Entschädigungsansprüche.</p> <p>Entsprechend Aussage des zuständigen Fachamtes erfolgt im Rahmen der Investitionsmaßnahme im Bereich der Chemnitzer Straße die Berücksichtigung der erforderlichen Kosten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
2.1	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B</p> <p><i>Eingangsdatum: 20.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 20.06.2023</i></p>	<p><b>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Bitte in der Begründung das aktuelle FNP-Zitat <a href="#">„Flächennutzungsplanung / Land Berlin..</a> ebenso wie den aktuellen Stand der AV FNP <a href="#">„Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)“</a> verwenden.</p> <p><b>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Bezeichnungen, Erläuterungen und Hinweise, auch auf noch nicht beschlossene Entwicklungskonzepte oder -planungen zu 3:</p> <p>Wir bitten um Korrektur im Kap. 3.4 Stadtentwicklungsplanung (S. 16): Die Aussagen zum StEP Wohnen entsprechen zum Teil nicht dem zugrundeliegenden Konzept und sind zu korrigieren: Aussagen über die Bauweise trifft der StEP Wohnen nicht.</p> <p>Der StEP Wohnen 2030 weist für das Plangebiet ein mittelfristiges, überwiegend nicht landeseigenes</p>	<p><b>Wird gefolgt.</b></p> <p>Die Zitierweise des FNP wird wie angeregt überarbeitet.</p> <p><b>Wird gefolgt.</b> Die Aussage zur Bauweise wird aus der Begründung gestrichen.</p> <p><b>Wird gefolgt.</b> Die Aussagen zum StEP Wohnen werden ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Wohnungsneubaupotenzial der Kategorie 200-999 Wohneinheiten aus.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Klima (2011) und der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (2016) sind durch den am 20.12.2022 beschlossenen STEP Klima 2.0 abgelöst worden.</p> <p>Bei der weiteren Bearbeitung sollte dieser die Planungsgrundlage darstellen. -&gt; Internet: <a href="http://Stadtentwicklungsplan.Klima.2.0(berlin.de)"><u>Stadtentwicklungsplan Klima 2.0</u></a> (berlin.de)</p>	<p><b>Wird gefolgt.</b></p> <p>Die Aussagen zum StEP Klima werden aktualisiert (Bezug auf den STEP Klima 2.0).</p>
2.2	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle Wohnungsbaukoordinator, WBL 14</p> <p><i>Eingangsdatum: 03.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 03.07.2023</i></p>	<p>Die Wohnungsbauleitstelle hat zum o.g. Verfahren keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>
3.1	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Tiefbau, V A E 22</p> <p><i>Eingangsdatum: 06.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahmen: 27.06.2023</i></p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E; V B A; V B B; V B C; V B E; V B F; V C A; V C B; V C C; V C D; V C E; V D; V E;</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Siehe nachfolgende Ausführungen</p>



Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>06.07.2023 07.07.2023</p>	<p>Von dem Fachbereich V B E und V D gab es Hinweise bzw. Einwendung.</p> <p>Der Fachbereich V E hatte einen allg. Hinweis.</p> <p>Der Fachbereich V C E gab keine Stellungnahme ab.</p> <p>Stellungnahme SenMVKU Abt.V D Tiefbau vom 27.06.2023 siehe Ausführungen in Tabellenpunkt 3.2</p> <p>Stellungnahme Sen MVKU Lärm vom 06.07.2023 siehe Ausführungen in Tabellenpunkt 3.3</p> <p>Stellungnahme Sen UVMK II D Wasser vom 07.07.2023 siehe Ausführungen in Tabellenpunkt 3.4</p>	
3.2	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Tiefbau, V D 22</p> <p><i>Eingangsdatum: 27.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 27.06.2023</i></p>	<p>Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.</p> <p>Die SenMVKU, V D war bereits in der Vergangenheit, zuletzt im November 2021 (Vorgangsnr.: 2021/102) zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat Stellung genommen.</p> <p>Die SenMVKU, V D fordert ergänzend und zusammenfassend der vorangegangenen Stellungnahmen folgendes:</p> <p>Für die folgenden an das Planungsgebiet angrenzende und in unmittelbarer Umgebung befindlichen</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Ingenieurbauwerke fordert die SenMVKU, V D, zu jederzeit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frankfurter Brücke (Int.-BwNr.: 21015)</li> <li>- Verkehrszeichenbrücke (VZ) Alt Kaulsdorf/Chemnitzer Straße (Int.-BwNr.: 23802)</li> <li>- Mosbacher Brücke (Int.-BwNr.: 21018)</li> </ul> <p>Aufgrund der Entfernungen der Mosbacher Brücke (ca. 50 m) zum Geltungsbereich des Plangebiets ist im Gegensatz zur Frankfurter Brücke (ca. 20 m) und der Verkehrszeichenbrücke Alt Kaulsdorf/Chemnitzer Straße (ca. 20 m) nicht von einer direkten Betroffenheit auszugehen.</p> <p>Für die Frankfurter Brücke und Mosbacher Brücke fordert SenMVKU, V D für die Durchführung der geodätischen Bauwerksüberwachung und bautechnischen Beweissicherungen sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu sichern. Bei der Frankfurter Brücke ist zu beachten, dass diese auf Gründungspfählen errichtet worden ist, sodass der 5,00 m breite Streifen ab der größten Ausdehnung des Brückenbauwerks anzusetzen ist. Die Lage des 5,00 m breiten Streifens ist mit SenMVKU, V D einvernehmlich abzustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Bereich der Frankfurter Brücke (Querung der Wuhle im Zuge der B1/B5) trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen bestandsorientierte Festsetzungen, (Baugebiet WA 1), es sind keine Veränderungen vorgesehen. Die Verkehrsfläche der B1/B5 wird im Sinne einer Bereinigung etwas erweitert (Einbeziehung von Flächen, die tatsächlich Bestandteil der Straße sind wie Gehweg, Radweg, Böschungsbereiche). Die Zugänglichkeit der Frankfurter Brücke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und ist weiterhin wie bisher gegeben. Eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für die Unterhaltung der Brücke ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Innerhalb der Bauwerksfläche und dem 5,00 m breiten Streifen sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers dem nicht entgegenstehen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Frankfurter Brücke und der Verkehrszeichenbrücke Alt Kaulsdorf/Chemnitzer Straße ist das Baugebiet W A 1 und das MI 1 vorgesehen. Damit liegen die geplanten Baumaßnahmen im Relevanzbereich einer möglichen statischen Beeinflussung der Ingenieurbauwerke. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Relevanzbereich und in Abhängigkeit der noch zu wählenden Bauweise kann eine signifikante statische Beeinflussung der Ingenieurbauwerke nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen statischen Beeinflussungen der Ingenieurbauwerke im Relevanzbereich 25 m um das Bauwerk durch alle im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen stehenden baulichen Maßnahmen und Bauzuständen sind auf Grundlage von zu erstellenden Baugrundgutachten und Verformungsprognosen durch ein im Brückenbau erfahrenes Ingenieurbüro zu bewerten. Die statischen Bewertungen sind durch einen im Land Berlin anerkannten Prüfenieur für Standsicherheit zu bestätigen und SenMVKU, V D vorzulegen. Darüber hinaus werden bautechnische, geodätische und ggf. schwingungstechnische Beweissicherungen erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahmen und der Errichtung der baulichen Anlagen mit SenMVKU, V D einvernehmlich abzustimmen sind. Die SenMVKU, V D fordert,</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Brückenbauwerk und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht dort weder Bepflanzungen noch Nebenanlagen vor.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis ist ausfahrungsrelevant, aber nicht B-Plan-relevant. Das hier geforderte Beweissicherungsverfahren kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Die hierzu erforderlichen Abstimmungen sind Gegenstand der nachfolgenden Hochbauplanung und können ggf. auf Einzelvorhabenebene berücksichtigt werden.</p> <p>Die Forderung nach bautechnischer Beweissicherung beider betroffener Brücken wurde von der zuständigen Senatsverwaltung inzwischen dahingehend konkretisiert, dass sich die Erforderlichkeit einer Beweissicherung auf die Grundstücke WA1 und die Frankfurter Brücke bezieht.</p> <p>Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist somit zum einen nicht geboten. Zum anderen wird der städtebauliche Vertrag nur mit dem Vorhabenträger und Eigentümer der anderen Misch- und Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschlossen, welche keine Auswirkungen auf das Brückenbauwerk haben werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>vorgenannte Auflagen mittels eines Durchführungsvertrages verbindlich abzusichern.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u></p> <p>Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Planung beinhaltet keine neuen Ingenieurbauwerke in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen.</p>
3.3	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Immissionsschutz/Lärm-minderungsplanung</p> <p><i>Eingangsdatum: 06.07.2023</i></p>	<p><u>Luftreinhaltepläne</u></p> <p>Keine Hinweise.</p> <p><u>Lärminderungsplanung</u></p> <p>Es sollte geprüft werden, ob eine Aktualisierung der Berechnung des Straßenverkehrslärms nach RLS 19</p>	<p><b>Wird gefolgt.</b></p> <p>Wie angeregt, wurde eine gutachterliche Einschätzung des Lärmgutachters eingeholt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf eine Aktualisierung der schalltechnischen</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p><i>Datum der Stellungnahme:</i> 06.07.2023</p>	<p>vorgenommen werden muss (siehe Rundschreiben SenStadtBauWohn I C Nr. 3 / 2022).</p> <p><u>Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm</u> Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Inhalte</p>	<p>Berechnungen aufgrund der Einführung der RLS19 im vorliegenden Fall verzichtet werden kann. Maßgebliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind aufgrund der anzusetzenden Datengrundlage nicht zu erwarten. Zum einen sind in der Verkehrsprognose 2030 gegenüber den Informationen der Verkehrsmengenkarten 2014/2019 im Bereich des Untersuchungsraums keine signifikanten Steigerungen zu verzeichnen, zum anderen ist unter Berücksichtigung des in der Prognose 2030 zugrunde gelegten Lückenschlusses der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen der B1/B5 und der Straße An der Wuhlheide von einer Entlastung der Chemnitzer Straße auszugehen (gemäß Auskunft SenMVKU, Abt. IV A 4-2 vom 28.11.2023).</p> <p>Außerdem sind die Lkw-Anteile in dem für die Berechnungen nach RLS19 kritischen Bereich der Lkw-Belastungen (größte Ergebnisdifferenzen zur RLS90) auf den relevanten Straßenabschnitten mit 3,1 % bis 6,4 % vergleichsweise gering und damit für eine Pegelerhöhung nicht entscheidend.</p> <p>Eine relevante Änderung der prognostizierten Beurteilungspegel, verbunden mit einer Verschlechterung der Lärmsituation und daraus resultierenden weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ist demnach nicht zu erwarten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Zuge der Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB im September 2021 (Stellungnahme vom 30.09.2021) wurden zum anlagenbezogenen Lärm folgende</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>der letzten Stellungnahme aus 2019 berücksichtigt wurden. Deshalb wird diese aufrechterhalten.</p>	<p>Anregungen und Bedenken geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ungenügende Berücksichtigung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) der vorhandenen Gewerbebetriebe</li> <li>2. Emissionsansätze der LK im Leerlauf seien nicht nachvollziehbar</li> <li>3. Anzahl der zugrunde gelegten Stellplätze sei zu gering (50, tatsächlich vorhanden sind 70).</li> </ol> <p>Hierzu wurde im Rahmen der Abwägung folgendes ausgeführt:</p> <p>Zu 1. Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden entsprechend der Planung des Vorhabenträgers abgerissen und neu errichtet. Eine detaillierte Berücksichtigung der bestehenden TGA dieser Nutzungen ist daher nicht erforderlich. Die übrigen bestehenden gewerblichen Nutzungen (v.a. Flurstücke 45 und 46) sind sowohl misch- als auch wohngebietsverträglich.</p> <p>Zu 2. Der Hinweis war zutreffend, das Lärmgutachten wurde daraufhin überarbeitet. Die resultierenden Pegel liegen aber mit max. 58 dB(A) weiterhin unterhalb der Schwelle der Richtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) am Tag für den hier relevanten Bereich eines Mischgebiets.</p> <p>Zu 3. Mit der neuen Planung wird ein Großteil der Stellplätze in eine neue Tiefgarage verlagert, so dass insgesamt lediglich 21 oberirdische Stellplätze verbleiben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			<p>Die 50 im Gutachten berücksichtigten Stellplätze liegen somit auf der sicheren Seite.</p> <p>Die Stellungnahme aus dem Jahre 2019 wurde am 17.03.2020 durch das Bezirksamt abgewogen (BA-Vorlage Nr. 924/V). Von einer Wiedergabe der seinerzeitigen Abwägung wird abgesehen.</p>
3.4	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Wasserbehörde</p> <p><i>Eingangsdatum: 07.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 07.07.2023</i></p>	<p>Zu den geänderten Teilen der Planung bestehen keine Einwendungen.</p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</b></p> <p><u>Hinweis zum Entwässerungskonzept (Stand 16.09.2019), welches mittlerweile veraltet ist:</u></p> <p>1). Die Bemessung der Stauräume nach DWA-A 117 sowie Überflutungsnachweise wurden mit dem seit dem 01.01.2023 veralteten Datensatz KOSTRA DWD 2010R berechnet. Seit dem 01.01.2023 sind die genannten Nachweise mit den aktuellen Regendaten KOSTRA DWD2020 zu erbringen.</p> <p>2). Seit Dezember 2020 ist das Merkblatt DWA-M 153 zur Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser („ist eine Vorreinigung notwendig?“) nicht mehr für die Einleitung in ein Oberflächengewässer (direkt/indirekt) gültig. Die Ermittlung hat nun nach den Regelblättern DWA-A 102-1 und 102-2 zu erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Zu den jeweiligen konkreten Anträgen auf Genehmigung/Erlaubnis sind die Berechnungen zu aktualisieren.</p> <p>Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen Bautätigkeiten wird auf das Hinweisblatt Bauen im Wasserschutzgebiet und auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin wird verwiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Aktualisierungen erfolgen im Rahmen der Bauanträge bzw. der jeweiligen Entwässerungsnachweise, die Bestandteile der Bauanträge sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Lage des Plangebiets in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf ist nachrichtlich in die Planung übernommen (Textlicher Hinweis). Die Hinweise aus dem Merkblatt werden im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
3.5	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung Tiefbau   Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik Fachbereich Öffentliche Beleuchtung</p> <p><i>Eingangsdatum: 28.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 28.06.2023</i></p>	<p>Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzan-schlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht , DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen.</p> <p>Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag-und Nachtwirkung zeigen.</p> <p>Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Hinweise zur Beleuchtung öffentlicher Straßen haben keine unmittelbare Relevanz für den Bebauungsplan. Sie werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p>



Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>übernommen werden (BerlStrG).</p> <p>Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.</p> <p>Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.</p>	
3.6	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, IV B 21 Wi</p> <p><i>Eingangsdatum: 19.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 19.07.2023</i></p>	<p>Ich teile Ihnen hiermit mit, dass ich keine Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung bei der Aufstellung des B-Plans 10-86 habe.</p> <p>Die zurückgesetzte Straßenbegrenzungslinie im B-Plan berücksichtigt die notwendigen Flächen für den erforderlichen Ausbau der Chemnitzer Straße.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>
4	<p>Landesdenkmalamt Berlin</p> <p><i>Eingangsdatum: 19.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 19.06.2023</i></p>	<p>... „die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die in der Umgebung befindlichen Denkmale sind in der Begründung vollständig angegeben.</p> <p>Die in unseren Stellungnahmen vom 14. Dezember 2018, vom 15. November 2019 und vom 30. September 2021 empfohlene Reduzierung der Gebäudehöhe entlang der Straße Alt-Kaulsdorf auf eine OK von 52 m ü NHN, um den kleinteiligen Charakter des nördlich gelegenen Dorfkerns Alt-Kaulsdorf zu wahren, wurde zugunsten privatwirtschaftlicher Gründe zurückgestellt.</p> <p>Insofern bestehen keine weiteren denkmalfachlichen Bedenken. Wir weisen erneut daraufhin, dass das hier</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>genannte Verfahren zudem bodendenkmalpflegerische Belange berührt. Auf dem ausgewiesenen Gelände befindet sich eine archäologische Fundstelle. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere ur- und frühgeschichtliche Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutz-behörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.“</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise betreffen den Fall, dass bei Bauarbeiten Bodendenkmale aufgefunden werden. Sie werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird auf das Bodendenkmal hingewiesen.</p>
5	<p>Berliner Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p> <p><i>Eingangsdatum: 29.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 29.06.2023</i></p>	<p>...“ Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.</p> <p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p>Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Nachweis der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des Brandschutznachweises, der im Rahmen eines Bauantrages vorzulegen ist.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p> <p>Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Lösch-wasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p> <p>Geplante Bauvorhaben: Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungs-verfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4)</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält Hinweise zur Beachtung der aufgeführten Vorschriften.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so getroffen, dass die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen im Zuge der Realisierung der Planung nachgewiesen werden können.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern den Brandschutznachweis, der im Rahmen der Bauanträge jeweils vorzulegen ist.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)</li> <li>• Einrichtungen zur Löschwasserversorgung, (nur ggf. erforderlich)</li> <li>• die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr,</li> <li>• (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2.</li> <li>• Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)</li> <li>• Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,</li> <li>• (erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)</li> </ul> <p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz auf Baustellen</li> <li>• Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken</li> <li>• Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)</li> <li>• Photovoltaikanlagen</li> </ul> <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem unten stehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.  <a href="https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/">https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/</a></p>	
6	<p>Berliner Wasserbetriebe</p> <p><i>Eingangsdatum: 21.06.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 21.06.2023</i></p>	<p>... „im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. B-Planentwurf mit den Schreiben PB-N/M/Pa vom 13.12.2018 und 17.10.2019 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In der Stellungnahme vom 13.12.2018 haben die BWB bestätigt, dass das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann und dass die innere Erschließung mit Trinkwasserleitungen durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <p>Zur Abwasserentsorgung haben die BWB mitgeteilt, dass Schmutzwasserkanäle in der Chemnitzer Straße und in der Mosbacher Straße zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wurden darüber hinaus Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers gegeben (vorzugsweise Bewirtschaftung vor Ort).</p> <p>In der Stellungnahme vom 17.10.2019 wurden die Hinweise zum Niederschlagswasser ergänzt.</p> <p>Beide Stellungnahmen wurden berücksichtigt und sind in die Fortschreibung der Planung eingeflossen</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Wir bitten zu berücksichtigen, dass zusätzlich zu den im B-Plan Stand 2023 vorgesehenen Leitungsrechtsstreifen (Fläche G 1) und für die Erschließung von WA 1 auch die im B-Plan Stand 2019 in den Flächen G 1 und G 2 vorgesehenen Leitungsrechtsstreifen in Richtung zur Chemnitzer Straße benötigt und in den Privatflächen vorgesehen werden müssen, um eine Erschließung der hinteren Bebauung mit Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) der BWB zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der gewünschten Lage der Hausanschlüsse muss ein Erschließungskonzept mit der Lage der tatsächlich notwendigen TWVL erarbeitet werden.</p> <p>Sollte es nur zu einem Teilausbau der Chemnitzer Straße kommen, mit einer Behandlungsanlage vor der Wuhle in der Mosbacher Straße, wird die Ausweisung einer Fläche - z.B. im Bereich des Parkplatzes - für eine unterirdische Anlage (ca. 5 x 25 m) empfohlen. Die Zugänglichkeit muss</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Der B-Plan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, das einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische Erschließung ist damit auf B-Planebene gesichert.</p> <p>Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Sofern sich herausstellt, dass die Trinkwasserversorgung des Baugebiets WA 1 abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans mittels Anbindung an die Chemnitzer Straße erfolgen soll, kann ein entsprechendes Leitungsrecht auf privatrechtlicher Basis gesichert werden. Der Bebauungsplan steht diesem Aspekt nicht entgegen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Rahmenbedingungen hierfür, wie die Bemessung der Luftgeschosse mit 5,5 m Höhe.</p> <p>Auf die öffentlich-rechtliche Sicherung zusätzlicher Leitungsrechte im B-Plan kann somit verzichtet werden, da die erhobene Forderung im Rahmen der Erstellung des Erschließungskonzeptes umsetzbar ist.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Gegenstand des Begründungstextes zum Bebauungsplan Pkt. 2.6., der Gegenstand dieser erneuten Beteiligung war.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>gewährleistet sein. Ansonsten würde sich der Flächenbedarf vergrößern.</p> <p>Vorrangiges Ziel aus entwässerungstechnischer Sicht sollte weiterhin der komplette Ausbau der Chemnitzer Straße und Kaulsdorfer Straße zwischen der Straße Alt-Kaulsdorf (B1/B5) und der Deutschhofer Allee sein, mit einer einzigen Behandlungsanlage im Bereich der Dammheide. Diese Belange sind noch im B-Plan umzusetzen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich das Grundstück Alt-Biesdorf 53k, welches nicht an das Schmutzwassernetz angebunden ist. Die Anbindung des genannten Grundstücks bzw. der geplanten neuen Bebauung an das Schmutzwassernetz innerhalb des B-Plans ist dringend erforderlich.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle nochmals auf die leitungsrechtlich gesicherten Anlagen im Bereich Mosbacher Straße und Straße Alt-Biesdorf / Alt-Kaulsdorf hinweisen. Unserem Schreiben vom 13.12.2018 lag ein Plan „Anlagen der BWB im Schutzstreifen“ bei. Die gesicherten Flächen sind im B-Plan zu berücksichtigen. Die Baugrenzen dürfen sich nicht im Schutzstreifen befinden.</p> <p>Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Das Gelände muss für die</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Planung der Entwässerung der (zukünftig ausgebauten) Chemnitzer Straße erfolgt im Zuge der nachfolgenden Straßenplanung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Gegenstand des Bebauungsplans ist eine Verbreiterung der Chemnitzer Straße südlich des Knotenpunktes B1/B5. Über einen Ausbau der Straße im weiteren südlichen Verlauf bis zur Deutschhofer Allee, die sich etwa 2,6 km südlich des Geltungsbereiches befindet, können an dieser Stelle keine Aussagen getroffen werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf die vorangegangenen Ausführungen zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird verwiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Anlagen der BWB im Bereich Anlagen im Bereich Mosbacher Straße und Straße Alt-Biesdorf / Alt-Kaulsdorf liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch Anpflanzungen sind dort nicht festgesetzt.</p>



Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN (Fahrbahnbreite 3,5 m, Wenderadius 10 m) stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.</p> <p>Die gemachten Aussagen gelten insbesondere für den parallel zur Straße Alt-Biesdorf / Alt-Kaulsdorf in der Grünfläche und der Fläche WA 1 vorhandenen Regenwasserkanal DN 1000 mit Auslaufbauwerk und Vorflut in die Wuhle. Derzeit erfolgt der Zugang zum Auslaufbauwerk fußläufig über eine vorhandene Treppe von der Straße Alt-Biesdorf.</p> <p>Die Bezeichnung der Wasserbehörde des Senats hat sich geändert in Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Dieser Bitte wird entsprochen.</p>
7	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p><i>Eingangsdatum: 03.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 03.07.2023</i></p>	<p>... „vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>
8	IT-Dienstleistungszentrum	.... „das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist,	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	Berlin ITDZ  <i>Eingangsdatum: 13.06.2023</i>  <i>Datum der Stellungnahme: 13.06.2023</i>	gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	Kein Abwägungserfordernis.
9	Stromnetz Berlin GmbH  <i>Eingangsdatum: 03.07.2023</i>  <i>Datum der Stellungnahme: 03.07.2023</i>	<p>... „In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N53277 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Die 10kV-Kabel auf dem Planungsgebiet müssen reguliert werden. Weiterhin kann es im Zuge der Straßenverbreiterung notwendig sein diverse 10kV-, 1kV-, Beleuchtungs- und Fernmeldekabel im Bereich der Chemnitzer Straße und Alt-Biesdorf/ Alt-Kaulsdorf zu regulieren. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Postfach <a href="mailto:kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de">kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de</a> unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 07.10.2021 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die angesprochene Um- und Neuverlegung von Kabeln betrifft nicht den Bebauungsplan. Sie ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die im Lageplan dargestellten Leitungen befinden sich überwiegend innerhalb zukünftiger öffentlicher Verkehrsflächen. Eine Sicherung durch Leitungsrechte ist nicht erforderlich. Eine Ausnahme bilden die Leitungen, die innerhalb des Baugebiets entlang der Grenzen der Flurstücke 45 und 46 verlaufen. Da die Chemnitzer Straße in diesem Abschnitt verbreitert und Teilflächen dieser Flurstücke in den Straßenraum einbezogen werden sollen, wäre es ggf. sinnvoll, diese Leitungen dann ebenfalls in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Dies wäre im Zuge der weiteren Erschließungs- bzw. Straßenplanung abzustimmen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
10	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG</p> <p><i>Eingangsdatum: 05.07.2023</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 05.07.2023</i></p>	<p>... „den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>
11	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt)	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p><i>Eingangsdatum: 08.06.2023</i>  <i>Datum der Stellungnahme: 08.06.2023</i></p>	<p>beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Aus dem beigefügten Plan geht hervor, dass die Leitungen der NBB innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Sind im Zuge Ihrer Arbeiten Sprengungen vorgesehen, sind uns detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu unseren Anlagen abzufordern.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beachten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beachten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Leitungen der NBB verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets WA 1 ist ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt, dort können auch Gasleitungen verlegt werden. Eine</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	<p>detaillierte Erschließungsplanung erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Planung. Sofern Leitungen darüber hinaus außerhalb des festgelegten Leitungsrechtes verlegt werden müssen, ist dies auf Grundlage privatrechtlicher Regelungen möglich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis hinsichtlich Baumpflanzungen/erforderlichen Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 100St beträgt 2 m (DN 800St - 8 m). Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich (...) zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
12	<p>Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)</p> <p><i>Eingangsdatum:</i> 07.08.2023</p> <p><i>Datum der Stellungnahme:</i> 07.08.2023</p>	<p>... „</p> <p><u>Stellungnahme Netzentwicklung</u></p> <p>Die Begründung des B-Plans 10-86 konstatiert dem Vorhabengebiet eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung (S.29). Auf welcher gesetzlichen oder fachplanerischen Grundlage diese Bewertung vorgenommen wird, ist der Begründung nicht zu entnehmen.</p> <p>Das gesetzlich für die Ausgestaltung des ÖPNV vorgesehene Instrument, ist der Nahverkehrsplan Berlin (NVP-Berlin). Dementsprechend bildet der NVP-Berlin die behördlich verbindliche Bewertungsgrundlage für die durch Verkehr verursachten wesentlichen Umweltauswirkungen bei Planvorhaben. Im NVP legt der Aufgabenträger (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) das Angebotsniveau der „ausreichenden Verkehrsbedienung“ fest. Die Rahmenvorgaben für das ÖPNV-Angebot beinhalten unter anderem den Erschließungsstandard (Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV) und den Bedienungsstandard (Taktichte auf den ÖPNV-Linien und deren Betriebszeit). Als Angebot der Daseinsvorsorge definiert der NVP-Berlin Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In Kap. 2.5 der Begründung - Überschrift Öffentlicher Personennahverkehr - wird ausgeführt, dass das Plangebiet mäßig an den schienengebundenen Verkehr angebunden ist. Die hier erwähnte Formulierung wird nicht auf S. 29 verwendet, sondern an einer Stelle im Umweltbericht (S. 51). Sie hebt darauf ab, dass das Gebiet durch mehrere Buslinien erschlossen wird. Diese Formulierung wird überarbeitet.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>- Sachstandsdarstellung</p>



Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Wir empfehlen die Bewertung des ÖPNV-Angebots auf Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne (Berliner Mobilitätsgesetz, StEP Verkehr, NVP-Berlin) vorzunehmen.</p> <p>Diese fachliche Stellungnahme hat weiterhin Bestand. Bei wiederholter Analyse des Gutachtens zur Verkehrserschließung stelle ich fest, dass lediglich eine Aufzählung der Verkehrsmittel des ÖPNV erfolgt. Vielmehr hat das Gutachten zur Verkehrserschließung den Charakter eines Verkehrstechnischen Gutachtens. In dem beispielsweise ein starker Fokus auf den für die einzelnen Verkehrsträger zur Verfügung stehenden Flächen sowie der verkehrstechnischen Organisation gelegt wird. Ich weise nochmals auf meine Stellungnahme vom 18.10.2019 hin und empfehle, die Bewertung der ÖPNV Erschließung auf Basis der im Land Berlin dargestellten und festgesetzten Dokumente vorzunehmen.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u> Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, da auch unsere dort verkehrenden Omnibuslinien täglich im Stau</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> siehe oben.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Aufgabenstellung des Gutachtens war in erster Linie, die Leistungsfähigkeit des Knotens B1/B5 Chemnitzer Straße zu untersuchen und Vorschläge für die zukünftige Abgrenzung der Verkehrsfläche im B-Plan herzuleiten. Gegenstand war nicht eine Bewertung des ÖPNV-Angebots. Aussagen zum ÖPNV-Angebot finden sich in der Begründung in Kap. 2.5. Diese sind für einen Bebauungsplan ausreichend, eine weitergehende Bewertung des ÖPNV-Angebots ist die Aufgabe anderer Planungsinstrumente. Hinzuweisen ist darauf, dass von der Erweiterung der Verkehrsfläche auf der Chemnitzer Straße auch der Busverkehr profitieren wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die nachfolgende Stellungnahme des Bereichs Omnibus bezieht sich auf die Verkehrsführung des Busverkehrs im Rahmen des späteren Straßenausbaus. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die dazu erforderlichen Abstimmungen erfolgen im Rahmen nachfolgender Planungen. Die Vorgaben des Mobilitätsgesetzes werden dabei beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>stehen und von einer gesteigerten Leistungsfähigkeit des Knoten profitieren würden. Wir weisen darauf hin, dass die sich im Planbereich befindlichen Haltestellen bei einem Umbau entsprechend Anlage 6 des Mobilitätsgesetzes barrierefrei ausgebaut werden müssen.</p> <p>In die Detailplanung der Fahrbahnen auf denen unser Linienverkehr verkehrt und insbesondere die der Bushaltestellen, möchten wir gerne einbezogen werden. Sollte der Umbau beschlossen werden, bitte ich Sie, uns die Unterlagen und Verkehrszeichenpläne an buslinienbetrieb@bvg.de zukommen zu lassen, sodass wir detailliert dazu Stellung nehmen können.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen mindestens 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen mindestens 10 Tage vor geplantem Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen (<i>Angabe von Kontaktdaten</i>).</p>	
13	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p><i>Eingangsdatum:</i> 23.06.2023</p> <p><i>Datum der Stellungnahme:</i> 23.06.2023</p>	<p>„[...]“</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>	

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>Beurteilung</b> der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</p> <p><input type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst</b></p> <p><input type="checkbox"/> Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) / Wachstumsreserve (WR) in ha</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <p>Die in der Begründung zum o. g. BP - in der Fassung vom Mai 2023 - angezeigten Änderungen des Bebauungsplanes besitzen keine landesplanerische Relevanz, sie werden aber gleichwohl zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es gilt nach wie vor unsere Stellungnahme vom 17.09.2021 (im Rahmen der erneuten TöB) zur Planung.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Auch in dieser Stellungnahme wurden keine landesplanerischen Bedenken geäußert.</p>





Bebauungsplan 10-86

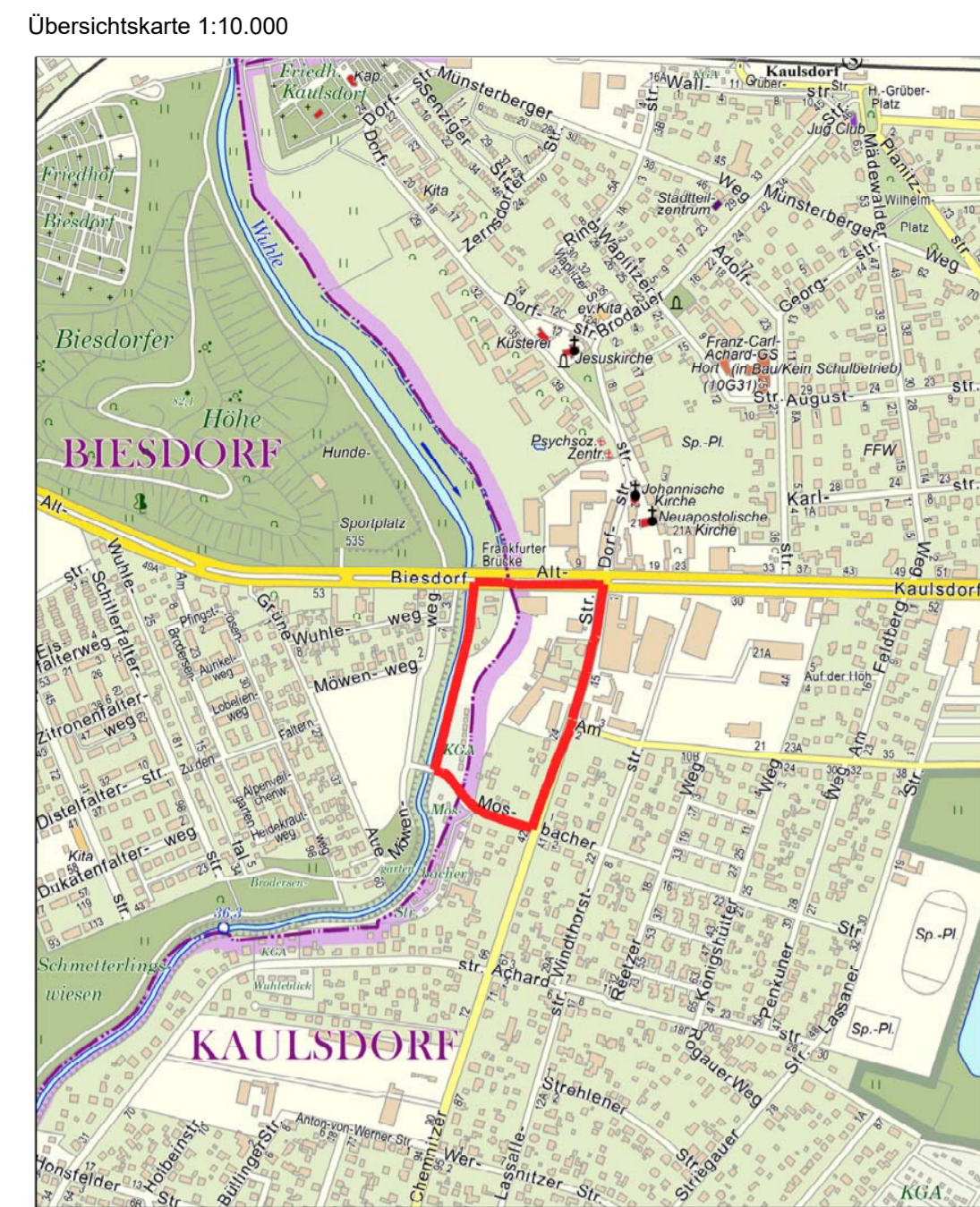
für das Gelände zwischen der Bundesstraße B1/B5, Chemnitzter Straße, Mosbacher Straße und Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in den Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf

vorl. Zeichnung Stand Mai 2023

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen. Includes categories like Kleinnutzgebiet, Wohngebiet, Industriegebiet, etc. with corresponding symbols and codes.



Textliche Festsetzungen

- 1. Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 57,0 m über NNH nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
2. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen...

- 9. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen.
10. Im Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 15 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Pflanzliste 1

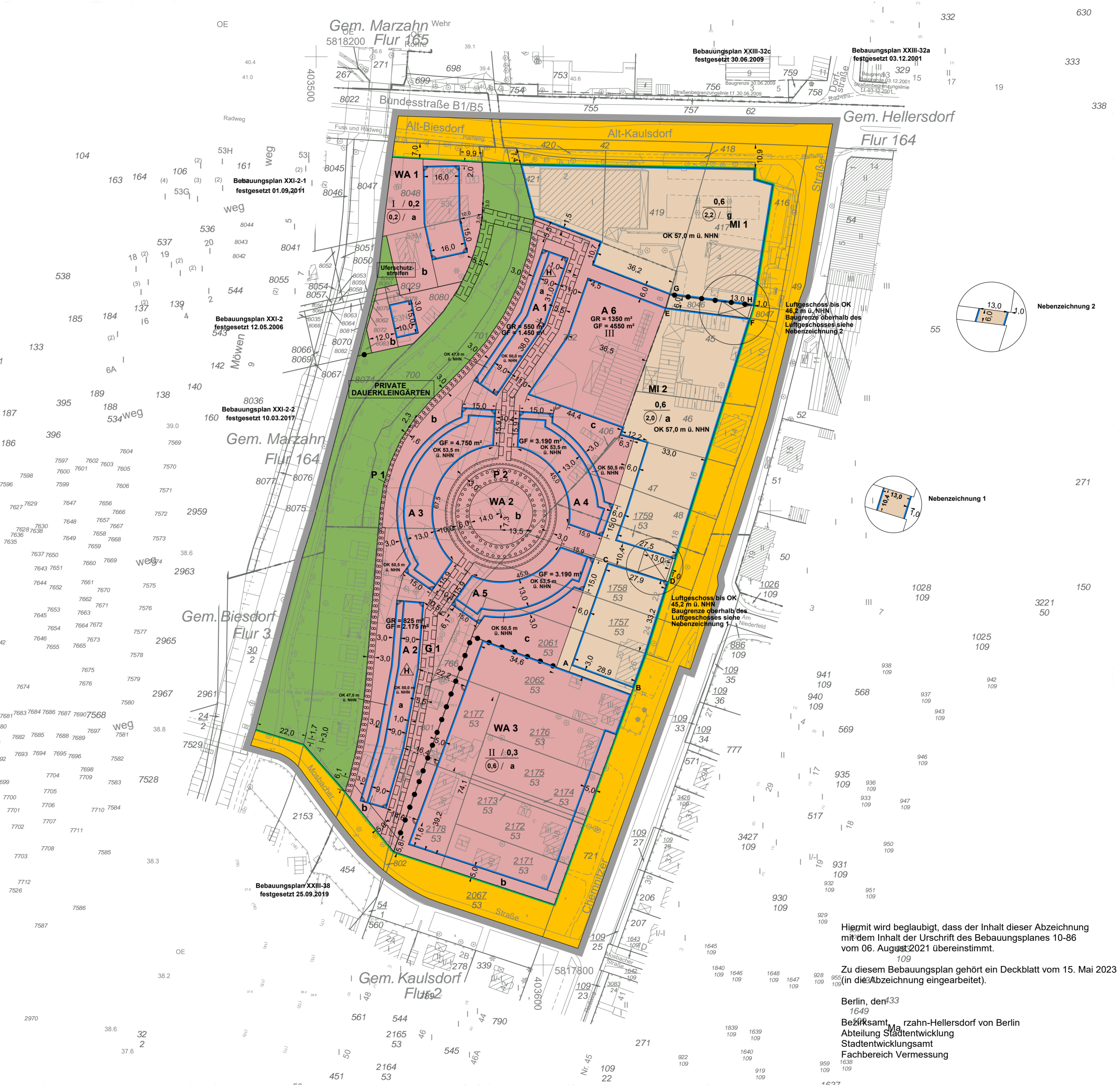
Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Gewöhnliche Berberitze, Buchsbaum, Hainbuche, etc.

Pflanzliste 2

Table with 2 columns: Deutscher Name, Botanischer Name. Lists plants like Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Schwarzer-Erle, etc.

Hochstämme, obelgender Obstsorten (14-16 cm Stammumfang)

- Walnuss, Ahorn, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hundrose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Brombeere, Himbeere, Salix caprea, etc.



Planunterlagen ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen.

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhleide/Kaulsdorf.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 1 000

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 10-86 vom 06. August 2021 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 15. Mai 2023 (in die Abzeichnung eingearbeitet).

Berlin, den 06. August 2021
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Aufgestellt: Berlin, den 06. August 2021
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.